



## BEGRÜNDUNG ZUM

# BEBAUUNGSPLAN NR. 8 DER STADT SASSNITZ, KREIS RÜGEN, „KURGEBIET DWASIEDEN“

BEARBEITUNG:

DIPL.-ING. DIETER SCHNITTGER

FREISCHAFFENDER ARCHITEKT BDA / AIV

DIPL.-ING. THOMAS SCHRABISCH

FREISCHAFFENDER ARCHITEKT BDA STADTPLANER SRL

DIPL.-ING. REINHOLD BOCK

FREISCHAFFENDER ARCHITEKT STADTPLANER SRL

07.08.1997

PAPENKAMP 57 24114 KIEL

TELEFON 0431 664699.0

TELEFAX 0431 63939

GEÄNDERT: 26.08.1997, 08.09.1997, 25.09.1997, (PZSt 28.01.98), 06.07.98, 12.07.1999, 27.07.99

**Inhaltsangabe:**

<b>1.</b>	<b>Aufstellungsbeschluß</b>	Seite - 2 -
<b>2.</b>	<b>Rechtliche Grundlagen</b>	Seite - 2 -
<b>3.</b>	<b>Lage, Größe und Situation des Plangebietes</b>	Seite - 2 -
3.1	Lage und Größe	Seite - 2 -
3.2	Situation des Plangebietes	Seite - 3 -
<b>4.</b>	<b>Zur Geschichte (Auszug)</b>	Seite - 3 -
<b>5.</b>	<b>Planungserfordernis und Planungsziele</b>	Seite - 3 -
<b>6.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	Seite - 4 -
6.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	Seite - 4 -
6.2	Flächennutzungsplan	Seite - 5 -
6.3	Stadtentwicklungskonzept	Seite - 5 -
<b>7.</b>	<b>Zweck des Bebauungsplanes</b>	Seite - 5 -
<b>8.</b>	<b>Städtebauliches Konzept - Grundzüge der Planung</b>	Seite - 6 -
<b>9.</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.8</b>	Seite - 8 -
9.1	Erschließungskonzept	Seite - 8 -
9.2	Baugebiete/ Überbaubare Fläche	Seite -10-
9.3	Art der Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	Seite -10-
9.3.1	Sondergebiete 'Kureinrichtungen'	Seite -10-
9.3.2	Sondergebiet 'Museum'	Seite -12-
9.3.3	Gewerbegebiet mit Einschränkungen	Seite -12-
9.3.4	Allgemeines Wohngebiet	Seite -14-
9.4	Maß der Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	Seite -14-
<b>10.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	Seite -15-
10.1	Schallschutz	Seite -15-
<b>11.</b>	<b>Bebauungsplanbegleitende Gutachten und Planungen</b>	Seite -15-
11.1	Gutachten über die Erfassung und Erstbewertung von Altlastenverdachtsflächen im Bereich des ehemaligen Marinestützpunkts 'Dwasieden'	Seite -15-
<b>12.</b>	<b>Naturräumliche Gegebenheiten</b>	Seite -16-
12.1	Geologie (Bestandsermittlung)	Seite -16-
12.2	Flora und Fauna (Bestandsermittlung und erste Planungsansätze)	Seite -17-
<b>13.</b>	<b>Grünordnung</b>	Seite -17-
13.1	Öffentliche Grünflächen	Seite -17-
13.2	Schutz der Fledermausquartiere	Seite -19-
13.3	Bodenrelief	Seite -19-
13.4	Weitere Maßnahmen	Seite -20-
13.5	Solevorkommen	Seite -21-
<b>14.</b>	<b>Denkmäler</b>	Seite -21-
<b>15.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	Seite -22-

## 1. Aufstellungsbeschluß

Die Stadt Sassnitz hat in ihrer Stadtverordnetenversammlung vom                    den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 'Kurgebiet Dwasieden' nach Prüfung der planungsrechtlichen Situation gefaßt.

## 2. Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie nach § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

## 3. Lage, Größe und Situation des Plangebietes

### 3.1 Lage und Größe

Der ehemalige Marinestützpunkt 'Dwasieden' befindet sich im Nordosten der Insel Rügen, am Südostufer der Halbinsel Jasmund.

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßte zukünftige 'Kurgebiet Dwasieden' grenzt im Nordosten an das Areal 'Kistenplatz' (Bebauungsplan Nr. 9 der Stadt Sassnitz), welches den Innenstadtbereich von Sassnitz abgrenzt. Die Grenze des B-Planes stellt hier die Straße Der Jugend her. Im Südosten bildet die Ostsee eine natürliche Begrenzung. Nördlich des Planbereiches sind Gemeinbedarfseinrichtungen (Sportplatz, Berufsschule) vorhanden. Das Gebiet ist hier begrenzt durch die Grenzen des Flurstücks <sup>92/17</sup>, des ehemaligen NVA-Geländes, und erfaßt die Flurstücke <sup>92/24</sup> und <sup>92/25</sup>. Die westliche Begrenzung bildet die Abgrenzung des vormals militärisch genutzten Bereiches.

Das Gebiet ist ca. 42 ha groß. Davon ist ungefähr 60% der Fläche Parkanlage und somit von künftiger Bebauung freizuhalten.

### 3.2 Situation des Plangebietes

Nach dem Rückgang der Bedeutung von Fischfang und dessen Verarbeitung als wichtiger wirtschaftlicher Faktor strebt die Stadt Sassnitz eine Entwicklung zum anerkannten Kurort und Seeheilbad an. Ein wesentlicher Impuls für einen solchen Ausbau des Fremdenverkehrs sind vor allem die positive Erkundung von nutzbaren Thermal-Sole-Vorkommen im Plangebiet.

Daneben ist auch aufgrund der exponierten Lage, der besonderen naturräumlichen Gegebenheiten und der historischen Prägung als Herrschaftssitz das Gebiet 'Dwasieden' als prädestinierter Standort für den Kur- und Heiltourismus zu beurteilen.

Vorgesehen ist ein klassischer Kurpark, der in Anknüpfung an die Tradition als Seebad im 19. Jahrhundert Sassnitz heute als Ostseebad hervorheben soll. Ein Antrag auf Anerkennung der Stadt als Ostseeheilbad gemäß Kurortgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern liegt dem Sozialministerium zur Prüfung vor.

Im Jahre 1998 wurde der Stadt der Titel 'staatlich anerkannter Erholungsort' verliehen. Der Gesundheitstourismus mit seinen Einrichtungen bildet einen wichtigen Wirtschaftsbereich in der Stadtentwicklungsplanung.

#### 4. Zur Geschichte: (Auszug)

Erste Ansiedelungen im Bereich des Dwasiedener Waldes sind noch heute durch Hünengräber (Hügelgräber) zu belegen.

Beachtenswert ist der Bau eines Schlosses und Marstalles durch den Schinkel-Schüler Friedrich Hitzig in den Jahren 1870 - 1880 für die Familie von Oertzen. Auf dem geographisch einmaligen Plateau 25m über dem Meeresspiegel mit Sichtbeziehung zur Ostsee und umgeben von einer weiträumigen Parklandschaft entstand dieser herrschaftliche Besitz, der 1935 an die Deutsche Wehrmacht verkauft und von dieser bis 1945 genutzt wurde. 1947 wurde das Schloß gesprengt und das Gelände in den folgenden Jahren von der Nationalen Volksarmee in Anspruch genommen; die noch vorhandenen baulichen Anlagen (Marstall), die Schloßruine sowie der Schloßpark wurden stark in Mitleidenschaft gezogen.

Seit 1991 stehen die Schloßruine (Teile des ehemaligen Portals) und der Marstall unter Denkmalschutz, auch der ehemalige Schloßpark wurde in seinen historischen Abmessungen in die Denkmalliste wiederaufgenommen. Als Bodendenkmale sind darüber hinaus die v.g. bronzezeitlichen Hügelgräber unter Schutz gestellt.

Nach der Deutschen Wiedervereinigung 1990 wurde die militärische Nutzung des Gebietes aufgegeben; das Gelände liegt derzeit noch brach.

In einem seit November 1995 wirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet erfaßt und als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: 'Kurgebiet' ausgewiesen. Voraussetzungen für einen militärischen Nutzungsanspruch bestehen daher nicht mehr. Das Gebiet 'Dwasieden' befindet sich im Eigentum der 'Sassnitzer Heilquellen GmbH'. Die durch die Stadt angestrebte neue Nutzung erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 8 ff BauGB zur rechtsverbindlichen Festsetzung der Nutzung als Kurgebiet, zur Sicherung der regionalen und städtebaulichen Eingliederung des Gebietes und zum Erhalt der o.g. Kulturdenkmale sowie der naturräumlichen Potentiale.

#### 5. Planungserfordernis und Planungsziele

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Städte und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das Gebiet 'Dwasieden' stellt derzeit eine militärische Nutzungsbrache dar, der eine neue Nutzung entsprechend den Vorstellungen der Stadt Sassnitz als aufstrebender Kurort zugeführt werden muß.

Wichtiges Kriterium bei der Beurteilung und zur staatlichen Anerkennung als Seeheilbad ist der funktionelle und infrastrukturelle Ausbau von Kur-, Erholungs- und Freizeiteinrichtungen, die als 'neuer' Wirtschaftsfaktor die künftige Stadtentwicklung entscheidend prägen werden. Durch die Aufnahme in die

Städtebau-Förderungsprogramme des Landes Mecklenburg-Vorpommern wird die Stadt in ihren Anstrengungen zum Ausbau des Fremdenverkehrs unterstützt.

Zur Umsetzung des v.g. Entwicklungszieles sind zunächst in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) die künftigen Flächennutzungen im Stadtgebiet geordnet und dargestellt worden. In dem Bebauungsplan Nr. 9 'Kistenplatz' für den ehemaligen durch Fischfang und -verarbeitung genutzten Hafensbereich südöstlich der Innenstadt sind bereits Freizeit- und Erholungseinrichtungen sowie Anlagen zur Fremdenbeherbergung planungsrechtlich festgeschrieben worden.

Der Bebauungsplan Nr. 8 für das Kurgebiet 'Dwasieden' ist daher nur im städtebaulichen und funktionellen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 9 zu behandeln.

Entwicklungsbegleitend ist über die o.g. Ziele hinaus die vermehrte Nachfrage nach Wohnraum, die durch das steigende Arbeitsplatzangebot zu erwarten ist, zu berücksichtigen.

Außerdem sind die überregionalen Auswirkungen durch den Kurbetrieb gem. § 1 Abs. 4 BauGB mit den Landesplanungsbehörden zu erörtern und eine Abstimmung mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung zu erreichen (Landesplanerische Abstimmung). Hierbei ist besonders hervorzuheben, daß aufgrund der Thermal-Sole-Vorkommen von einer ganzjährigen Auslastung der Kur-, Heil- und Erholungseinrichtungen auszugehen ist.

## 6. Übergeordnete Planungen

### 6.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Um die Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu erfragen, wurden die Planungsabsichten der Stadt Sassnitz mit Schreiben vom 13. Okt.1992 und 24. Nov. 1993 bei den Landesplanungsbehörden angezeigt. Am 30. Dez.1992 wurde vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Rostock der Flächennutzungsplanentwurf diesbezüglich geprüft und eine Übereinstimmung o.g. Planungsabsichten mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung festgestellt, nach denen Sassnitz eine besondere Bedeutung innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes zukommt (s. Anlage 1).

Entsprechend dem Ersten Landesraumordnungsprogramm vom 16.Juli 1993 nimmt Sassnitz im Zentralortesystem des Landes die Funktion eines Unterzentrums ein.

Als Nahbereich werden dabei die Räume Wittow und Jasmund zu versorgen sein. Ein besonderes Gewicht kommt der Stadt aufgrund der Lage am Endpunkt der überregionalen Achse Lübeck-Rostock-Stralsund-Baltikum / Skandinavien zu.

Die weitere landesplanerische Abstimmung erfolgte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nach Auswertung der 'Raumordnerischen Umweltverträglichkeitsstudie, Stand: Januar 1999. Die als Ergebnis des Raumordnungsverfahrens erarbeiteten Maßgaben sind in dem Bebauungsplan Nr. 8 berücksichtigt worden und werden im folgenden im einzelnen behandelt.

## 6.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs.2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der seit November 1995 wirksame Flächennutzungsplan bereitet die Nutzung des Bereiches `Dwasiedener Wald` als Kurgebiet bereits vor. Das Plangebiet ist hier als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung `Kurgebiet` gem. §11 BauNVO dargestellt. Der gesamte Bereich ist als `Altlastenverdachtsfläche` gem. § 5 Abs.3 Nr.3 BauGB dargestellt. Nördlich des ehemaligen NVA-Geländes sind Gemeinbedarfsflächen als Verfügungsflächen für die angrenzend vorhandene Berufsschule sowie gewerbliche Bauflächen vorbereitet.

Das Plangebiet wird im Osten begrenzt durch Grünflächen, die eine deutliche Zäsur zwischen Stadtgebiet und künftigem Kurgebiet darstellen. Das Steilufer ist aufgrund des besonderen Schutzstatus als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

## 6.3 Stadtentwicklungskonzept

Durch dieses informelle Planungsinstrument werden die städtebaulichen Absichten konkreter formuliert, entbehren jedoch jeglichen rechtlichen Charakters. Die vorgesehenen Kureinrichtungen und -anlagen sowie Hotelanlagen, in Verknüpfung mit den naturräumlichen Gegebenheiten, finden in der weiterführenden Bauleitplanung Berücksichtigung.

## 7. Zweck des Bebauungsplanes

Die im Flächennutzungsplan sowie in der Stadtentwicklungsplanung vorbereiteten bzw. aufgezeigten Nutzungen sind im Bebauungsplan rechtsverbindlich festzuschreiben.

Vorrangig ist dabei die Ausweisung von überbaubaren Flächen für Einrichtungen und Anlagen zum Kuren, zur Heilung und zur Erholung sowie Bereiche für kurtouristisches Wohnen unter Berücksichtigung des zu schützenden Baumbestandes und anderer natürlicher bedeutsamer Gegebenheiten, die im einzelnen in einem B-Plan-begleitenden Grünordnungsplan aufgeführt und beurteilt werden.

Zudem ist es Aufgabe des Bebauungsplanes, die infrastrukturelle Versorgung des geplanten Kurgebietes sicherzustellen.

Neben dem Schutz der küstennahen Bereiche sowie von Flora und Fauna entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind die im Dwasiedener Wald vorhandenen und durch die vorangegangene militärische Nutzung z.T. in Mitleidenschaft gezogenen Kulturdenkmale sowie die denkmalgeschützten Parkflächen in ihrem Fortbestand zu sichern und durch Nutzungsregelungen zu schützen. Darüber hinaus ist im Geltungsbereich ein Baugebiet für die Erweiterung der benachbarten Berufsschule auszuweisen.

## 8. Städtebauliches Konzept - Grundzüge der Planung

Aufgrund der komplexen Nutzungsbeziehungen zwischen Geltungsbereich und Stadtgebiet, der empfindlichen naturräumlichen Situation und der zahlreichen Vorgaben zum Schutz vorhandenen Kulturguts sind zunächst in einer Gebietsanalyse die für eine Bebauung geeigneten Grundstücksflächen festgestellt worden. Innerhalb dieser Flächen befinden sich derzeit noch Gebäudekomplexe sowie versiegelte Flächen aus der Zeit der militärischen Nutzung, so daß auch künftig nur solche Flächen einer Neubebauung zugeführt werden, die bereits baulich in Anspruch genommen worden sind. Damit ist eine wesentliche Minimierung des Eingriffs in das Gesamtgebiet gegeben.

### **Nutzungszonierung:**

Die für das Kurgebiet maßgeblichen Einrichtungen und Anlagen sowie begleitende Nutzungen und Folgeeinrichtungen (Nutzungskatalog gem. BauNVO) werden als Sondergebietsnutzung textlich bestimmt, jedoch nicht standortgebunden festgesetzt, mit Ausnahme eines Sole- Thermalbades, welches auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen soll, sowie der kurtouristischen Wohnnutzung. Diese Art der Wohnnutzung ist aufgrund der Struktur des Gebietes den küstennahen Bereichen zugeordnet, die durch großflächige Grünanlagen (Park) von den zentralen Bereichen im Norden und der Gebietsmitte abgetrennt sind, in denen aufgrund der möglichen Bebauungsdichte im Wesentlichen die Kureinrichtungen, Therapieanlagen, Sole- und Schwimmbad und andere kurrelevante Nutzungen untergebracht werden sollen. Ziel dieser Nutzungszonierung **Kureinrichtungen am nordwestlichen Gebietsrand und in Gebietsmitte** (in der Planzeichnung die mit E, F, G und I gekennzeichneten Baugrundstücke) **und kurtouristisches Wohnen in Verbindung mit kurativen Einrichtungen im südöstlichen Planbereich** (die mit H, K, L und M gekennzeichneten Baugrundstücke) ist zum einen die nach Berücksichtigung der denkmalpflegerischen und naturschutzrechtlichen Belange ersichtliche Konzentration der überbaubaren Flächen im Norden und in der Gebietsmitte, zum anderen die Reduzierung der Beherbergungskapazität des touristischen Anlagenteils (kurtouristisches Wohnen) auf ein raumverträgliches Maß.

Das Sole-Thermalbad ist auf dem Baugrundstück F zu realisieren. Die Wasserfläche dieses Bades ist auf eine Flächengröße von 550 m<sup>2</sup> festgelegt. Aufgrund der Zugänglichkeit und Inanspruchnahme durch die Öffentlichkeit ist der zentrale, gut erschlossene Bereich (Baugrundstück F) sowie der Flächenintensität prädestiniert für die v.g. Einrichtung.

Die im Folgenden genannten Nutzungen im Planbereich sind dagegen nicht kurbezogen:

Im Norden befindet sich derzeit bereits eine Wohnnutzung (Baugrundstück B). Darüber hinaus ist im westlichen Bereich des Tribberbach-Tals ein Schmetterlingsmuseum (Baugrundstück A) geplant.

Im Plangebiet sind aufgrund von Bohrungen die Thermalwasser- und Solevorkommen nachgewiesen. Diese sollen künftig zu therapeutischen Zwecken im Kurgebiet eingesetzt werden. Darüber hinaus ist der Vertrieb von Solewasser geplant. Für die Aufbereitung und Abfüllung ist daher Baurecht für betriebliche Anlagen abseits der Kurgebietsnutzung im Nordwesten des Geltungsbereiches zu schaffen.

Neben v.g. Nutzungen sind angrenzend an die v.g. gewerbliche Nutzung innerhalb des Baugrundstückes D auch die Erweiterungsflächen für die Berufsschule planungsrechtlich vorzubereiten.

**Erschliessung:**

Für den Plangeltungsbereich wurde ein Erschließungssystem entwickelt, das folgende Planungsziele berücksichtigt:

1. Erschließung aller Baugebiete
2. Planung der Straßenquerschnitte entsprechend dem zukünftigen Verkehrsaufkommen sowie der Verkehrsarten
3. Gestaltung der Erschließungsanlagen

Bei der Planung der künftigen Straßenverkehrsflächen wurde unter dem Gesichtspunkt des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden und zum Schutz des Baumbestandes die bereits vorhandene Erschließung örtlich den künftigen Erfordernissen angepaßt. Die Straßenquerschnitte sind so gewählt, daß bei überwiegend gleichwertigen Erschließungssituationen die Zuordnung aller kurrelevanter Nutzungen zu den überbaubaren Flächen möglich ist.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen wird durch den Bebauungsplan eine konsequente Straßenrandbegrünung vorgegeben. Die Anlage von Alleen im Kurgebiet ist bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gem. Naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung von Bedeutung.

Für den fließenden Verkehr und die zu erwartende Zunahme durch Touristen, Kurgäste, auswärtige Besucher, Personal und Wirtschaftsverkehr speziell im Bereich des Knotenpunktes B 96 / Straße der Jugend (außerhalb des Plangeltungsbereiches dieses Bebauungsplanes) ist im Zuge der Erschließungsplanung ein Konzept zu erarbeiten, das raumbedeutsame Auswirkungen auf das Kurgebiet und die angrenzenden Siedlungsflächen im Stadtgebiet ausschließt.

Im Zuge der Aufstellung des angrenzenden Bebauungsplangebietes (B-Plan Nr. 9 'Kistenplatz') sind bereits Untersuchungen zur Leistungsfähigkeit des v.g. Knotenpunktes angestellt worden. Die Straße der Jugend verfügt derzeit über eine Fahrbahnbreite von 6,00 m und eine Linksabbiegespur im Bereich der Kreuzung B 96. Als Erschließungsstraße für das Hafengebiet, das geplante Kurgebiet sowie für das Wohngebiet Erwin-Fischer-Ring und das Freizeitareal 'Kistenplatz' wird die Straße der Jugend damit auch unter Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsentwicklung als ausreichend aufnahmefähig beurteilt. Ausgegangen wird dabei von dem vergleichbaren Belegungswert der Hafenstraße mit einem DTV von 2370 Kfz in der Saison. Dabei ist insbesondere auch auf den Rückgang der Verkehrsbedeutung der B 96 durch die Verlagerung des Fährverkehrs vom Terminal in Sassnitz nach Mukran sowie die Aufgabe des fischverarbeitenden Gewerbes in Sassnitz zu berücksichtigen. Als Belegungsgrenze ist ein Wert von ca. 1000 -1200 Kfz/h anzusetzen.

## 9. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.8

### 9.1 Erschließungskonzept

Die gegenwärtig vorhandenen Erschließungsanlagen sind während der Nutzung des Gebietes durch die Vornutzer ausgebaut bzw. angelegt worden. Dabei wurden die historischen Wegeverbindungen des Schloßparks nur z.T. aufgenommen.

Das Gebiet wird über die Verlängerung der Straße der Jugend im Osten erschlossen und setzt sich dann innerhalb des Gebietes als Ringerschließung fort. Hauptachse ist dabei der erste Erschließungsabschnitt (Planstraße A) zwischen vorgenannter Straße und der Verbindung zu der Gemeinbedarfsfläche bzw. dem Gewerbegebiet im Norden (siehe Regelquerschnitt). Die Fahrbahn ist mit einer Breite von 6,50 m geeignet, auch potentiellen Lkw-Verkehr aufzunehmen, der bei einer Nutzung des o.g. Gewerbegebietes für die Lagerung und den Vertrieb von Thermal-Sole-Wasser zu erwarten ist. Wie alle Straßen im Geltungsbereich ist auch diese als Allee auszubilden, wobei je nach Örtlichkeit und Bedarf im Bereich der Grünstreifen Park- und Stellplätze in seitlicher Aufstellung angelegt werden können. Ein straßenbegleitender Fuß- und Radweg ist entlang der Planstraße A bis zur Grenze des Plangeltungsbereiches anzulegen.

Von diesem übergeordneten ersten Straßenabschnitt aus mit Funktion einer Hauptsammelstraße erschließt sich das Kurgebiet über verkehrsberuhigte Straßen (Planstraßen B und C, s. Regelprofil). Die vorgesehene Fahrbahnbreite von 5,50 m ermöglicht ein Begegnen von LKW, jedoch nur bei verminderter Geschwindigkeit. Somit kann der Anlieferverkehr ungehindert über diese Straße abgewickelt werden, ein Befahren durch Busse oder Entsorgungsfahrzeuge ist ebenfalls ungehindert möglich. Durch ein Schalltechnisches Gutachten ist nachzuweisen, daß die sensiblen Kurbereiche und die angrenzende Nutzung durch die Berufsschule nicht durch die Aufbereitung und den Transport von Sole- Heilwasser beeinträchtigt werden.

Die Planstraße B ist als Ringerschließung über die Kurallee durch das gesamte Kurgebiet vorgesehen. Die Planstraße C erschließt das exponierte Baugrundstück im Süden des Plangebietes (Baugrundstück M) und endet in einem Wendepunkt von 18,00 m Durchmesser. Das Herabsetzen der Fahrgeschwindigkeit in diesen Bereichen erfolgt zugunsten der anderen Verkehrsteilnehmer und verhindert negative Einwirkungen durch Verkehrslärm (Verkehrsberuhigung).

In weiterführenden Planungen werden nach den Bestimmungen der Landesbauordnung MV die Zufahrten für Rettungsfahrzeuge und Ver- und Entsorgungsfahrzeuge innerhalb der Baugrundstücke nachgewiesen und im Zuge der bauaufsichtlichen Genehmigung geprüft.

Der Wohnruhe im Gebiet kommt eine besondere Bedeutung zu. Durch die v.g. Nutzungszonierung ist mit einem höheren Verkehrsaufkommen in den nordwestlichen Bereichen und in Gebietsmitte anzunehmen, während die küstennahen südöstlichen Baugrundstücke aufgrund des erwarteten geringeren Fahrzeugverkehrs eher für eine kurtouristische Wohnnutzung geeignet sind.

Die Kurallee ist als leistungsfähige Fußgängerzone vornehmlich Fußgängern, Radfahrern und Rollstuhlfahrern vorbehalten. PKW- und Anlieferverkehr ist nebenrangig und erfolgt nur in einem der zukünftigen Nutzung erforderlichen Maße. Die Kurallee setzt sich dementsprechend von der übrigen Erschließung ab. Sie ist in einer Gesamtbreite von 18,75 m auszubilden und durch 2-reihige Baumpflanzungen

stark zu durchgrünen. Sie bildet die zentrale Achse im Kurgebiet, entsprechend sind in diesem Abschnitt auch konzentriert Nutzungen unterzubringen, die publikumsträchtig sind, wie z.B. Versorgungseinrichtungen, kulturelle Einrichtungen, kommunikationsfördernde Einrichtungen, Gastronomie u.a. Dieses sog. 'Rückrat' des Kurgebietes stellt auch die unmittelbare Verbindung über einen Platz zu den denkmalgeschützten Relikten des Schlosses und zum Marstall her. Für diesen Bereich ist nicht nur unter dem Gesichtspunkt der Erhaltung von Kulturgut eine besondere Nutzung vorzusehen. Städtebaulich wünschenswert wäre hier vom Platz aus eine weiterführende fußläufige Verbindung bis zur Steilküste.

Im Bereich der Schloßruine ist eine Sichtachse erkennbar, eine von jeglicher Strauch- und Baumvegetation freigehaltene 'Schneise', die in einem besonderen Aussichtspunkt endet. Diese Schloßachse wird aufgenommen und begründet die räumliche Entwicklung des Platzes.

Fußläufige Verbindungen sind fast im gesamten Geltungsbereich beidseitig straßenbegleitend in einer Breite von 2,50 m anzulegen.

Im Landschaftspark sind bereits zahlreiche unbefestigte Wege vorhanden, auf deren Grundlage ein zusammenhängendes, leistungsfähiges Fußwegenetz zu entwickeln ist. Sie verbinden so die einzelnen Baugebiete untereinander und erschließen besondere Bereiche wie Aussichtspunkte, Bodendenkmale und Verbindungen zur Stadt.

Im Bebauungsplan Nr. 9 ist eine Wegeverbindung zum Dwasiedener Kurgebiet planungsrechtlich gesichert, die in diesem Bebauungsplan aufzunehmen und weiterzuführen ist. Sie quert zunächst vom Kistenplatz aus die Straße der Jugend in Form einer Fußgängerbrücke und den Tribber Bach, und setzt sich anschließend innerhalb des Kurparks fort. Dabei wird eine Verbindung zum Wanderweg entlang der Steilküste bis nach Mukran aufgenommen. Dieser ist entlang des Steilufers mit einem Mindestabstand von der Abbruchkante von 5,00 m in wassergebundener Bauart herzustellen.

Verfügbarkeit und Ausgestaltung dieser Wege werden textlich im Bebauungsplan bestimmt. In Übereinstimmung mit dem Grünordnungsplan ist dabei aus ökologischen Gründen auf eine weitere Bodenversiegelung zu verzichten, wo die Nutzung dieses nicht besonders erfordert. Die straßenunabhängigen Fußwege sind mit dem straßenbegleitenden Rad- und Fußwegenetz verbunden.

#### Ruhender Verkehr

Für den öffentlichen ruhenden Verkehr (für Besucher, Spaziergänger) sind Parkplätze beiderseits der Planstraßen in seitlicher Aufstellung vorgesehen. Da für die Besucher von öffentlichen Nutzungen wie z.B. dem Sole-Thermalbad, therapeutischen Einrichtungen, Kliniken, Museum und Gastronomie zum Abstellen der Fahrzeuge Stellplätze zur Verfügung stehen werden, wird die Zahl der öffentlichen Parkplätze als ausreichend erachtet.

Festsetzungen bezüglich des privaten ruhenden Verkehrs (Stellplätze) in Form von Flächenausweisungen sind im Bebauungsplan nicht enthalten, zumal auch die Standortgebundenheit der zulässigen Einrichtungen nicht vorgegeben ist. Außerdem würde sich die Ausweisung von Stellplatzanlagen für die konkrete hochbauliche Planung sicherlich als hinderlich erweisen. Im Teil B: TEXT ist diesbezüglich festgesetzt, daß Stellplätze sowie Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Flächen auf den Baugrundstücken zulässig sind. Innerhalb der privaten und öffentlichen Grünflächen sind diese jedoch unzulässig.

Somit kann auch bei der Planung von Stellplatzanlagen in Verbindung mit hochbaulichen Maßnahmen planerische Freiheit gewährleistet werden, was für die Erarbeitung von effektiven und leistungsfähigen Kureinrichtungen erforderlich ist. Für Sporteinrichtungen, Gastronomie oder andere öffentliche Einrichtungen sind Stellplätze in unmittelbarem Umfeld anzuordnen. Im Rahmen der bauaufsichtlichen Genehmigung sind diese gemäß Stellplatzerlaß und Landesbauordnung (LBO) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

## **9.2 Baugrundstücke/ Überbaubare Fläche**

Wie auch bei der Erschließung wurden bei der Feststellung der Baugrundstücke (A - M) die Bereiche mit schützenswertem zusammenhängendem Baumbestand ausgespart und somit die bislang nicht baulich in Anspruch genommenen Parkflächen auch künftig von einer Bebauung freigehalten. Dabei sind die Grenzen der überbaubaren Flächen durch die Kronendurchmesser des umgebenden Baumbestandes bestimmt. Es wird damit zum einen dem Naturschutz Rechnung getragen, zum anderen einer zu starken Verschattung vorgebeugt. Den Vorgaben des Gesetzgebers nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden wird dabei ebenso Folge geleistet wie den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und den Belangen des Naturschutzes.

Die öffentlichen und privaten Grünflächen können nicht auf die Überbaubarkeit der Grundstücksflächen angerechnet werden. Es handelt sich hierbei um eigenständige Festsetzungen, die sich nicht mit anderen Bauflächen überlagern; sie sind somit nicht auf die GRZ anrechenbar.

Im wesentlichen ist eine Neubebauung der bereits durch die Vornutzer in Anspruch genommenen Flächen durch den Bebauungsplan vorzubereiten. Die außerhalb der überbaubaren Flächen vorhandenen Bäume und Sträucher sind dabei weitestgehend zu erhalten, wobei einige Flächen bzw. Anteile aus Gründen des Naturschutzes (s. Ziff.12, 13.2) aus einer weiteren Nutzung ganz herausfallen.

Für eine künftige Nutzung ist jedoch die Belastung von Grund und Boden mit umweltgefährdenden Stoffen für einzelne Bereiche relevant.

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt als sog. 'Altlastenverdachtsflächen', wie vom Gesetzgeber vorgegeben, gekennzeichnet. In einem planbegleitenden Gutachten werden die Flächen erfaßt und erstmals hinsichtlich ihrer Belastung und zukünftigen Nutzung bewertet (s. Punkt 11 der Begründung).

## **9.3 Art der Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**

### **9.3.1 Sondergebiete: 'Kureinrichtungen'**

Die Art der Nutzung ist für die Baugrundstücke **E, F, G, H, I, K, L, M** als 'Sondergebiet: Kureinrichtungen SO<sub>KUR</sub>' gem. § 11 BauNVO bestimmt und erlaubt innerhalb der einzelnen Baugebiete eine nutzungsbezogene Verfügbarkeit. Die im Nutzungskatalog nach § 11 der BauNVO aufgeführten Nutzungen dienen der Kur, der Heilung und der Erholung.

Dies sind:

- Kurkliniken;
- Fachkliniken für Rehabilitationsmaßnahmen, Anschlußheilbehandlung und Präventionsbehandlungen;
- Kurheime;
- ein Thermal- und Solebad innerhalb des Baugrundstückes F (in einer Größenordnung) von 550 m<sup>2</sup> Wasserfläche

In Verbindung mit vorgenannten Nutzungen sind die folgenden für ein Kurgebiet relevanten Folgeeinrichtungen zulässig:

- Gesundheitliche und sportliche Einrichtungen und Anlagen, die der Kur der Heilung und der Erholung dienen;
- Wohnungen, die der Wohnversorgung des Gebietes dienen (für Betreiber und Personal);
- Ladengeschäfte des Einzelhandels bis zu einer jeweiligen Größe bis zu 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche, die der Versorgung des Gebietes dienen;
- Gebäude und Anlagen für Dienstleistungen, die der Versorgung des Gebietes dienen;
- Restaurationen, die der Versorgung des Gebietes dienen;
- Gebäude und Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke, die der Versorgung des Gebietes dienen

Neben den v.g. Nutzungen sind darüber hinaus innerhalb der Baugrundstücke **H**, **K**, **L** und **M** auch Wohnungen für den Kurtourismus zulässig, d.h. für Kur-Urlauber, die in Eigeninitiative die kurativen Einrichtungen im Gebiet Dwasieden nutzen, jedoch nicht in einer Kurklinik oder einem Kurheim untergebracht werden.

In der landesplanerischen Stellungnahme wurde gefordert, die Zahl der Betten in dem Kurgebiet 'Dwasieden' auf ein für die Fremdenverkehrseinrichtungen der Stadt Sassnitz sowie für die Region verträgliches Maß zu beschränken. Die Zahl der Betten für eine kurtouristische Wohnnutzung ist neben der erforderlichen Anzahl in Kurkliniken und Rehabilitationseinrichtungen (ca. 500 Betten) auf eine Kapazität von 500 weiteren Betten zu begrenzen, um negative Auswirkungen auf die Auslastung der Fremdenbeherbergungseinrichtungen in der Stadt Sassnitz und im Umfeld zu vermeiden. Diese können als Appartements, Ferienwohnungen, Hotelzimmer oder in Pensionen in Verbindung mit kurativen Einrichtungen genutzt werden. Dauerwohnungen sind im Kurgebiet ausgeschlossen, mit Ausnahme der Wohnungen für Betreiber von Kureinrichtungen und den im Gebiet Beschäftigten.

Die v.g. Mischung von kurtouristischer Wohnnutzung in Verbindung mit Kuranlagen und -einrichtungen sichert den kurgebietstypischen Charakter. Die in Ziff. 1.2 des Textes genannten Beherbergungsbetriebe sind in der Art zulässig, daß ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt Räume zur Verfügung gestellt werden. Dabei darf eine max. zulässige Brutto-Geschoßfläche (GF) von insgesamt 22500 m<sup>2</sup> für kurtouristische Wohnzwecke nicht überschritten werden. Dieser Flächengröße liegt folgender rechnerischer Ansatz zugrunde: Für ein Einzelbett wird ein Flächenbedarf von 45 m<sup>2</sup> angesetzt; in dieser Flächengröße sind die Konstruktions-, Hauptnutzflächen und Nebennutzflächen mit veranschlagt, d.h. die Konstruktionsflächen für die Außenhüllen der Gebäude und die Innenwände etc., die Flächen für die Haustechnik, die Flure und andere Verkehrsflächen, Aufenthaltsräume, Nebenräume und Naßräume, Sozialräume, Personalräume, Küchen etc. .

Damit wird für eine kurtouristische Wohnnutzung eine max. Brutto-Geschoßfläche von  $500 \times 45 \text{ m}^2 = 22500 \text{ m}^2$  ermittelt und auf die zur Verfügung stehenden Baugrundstücke aufgeteilt (s. Ziff. 1.2 des Textes).

Wie bereits vorab erläutert und begründet, ist eine kurtouristische Wohnnutzung nur innerhalb der folgenden Baugrundstücke möglich:

In dem mit **M** gekennzeichneten Baugrundstück ist aufgrund der sensiblen naturräumlichen Situation nur eine maßvolle Bebauung vorgesehen. Dies wird durch die Festsetzung einer GFZ von 0,2 planungsrechtlich gesichert.

Dieses Grundstück eignet sich aufgrund der exponierten Lage besonders für eine kurtouristische Wohnnutzung, da hier die Wohnruhe, ein wichtiges Kriterium bei der Beurteilung von Wohnnutzung, gewährleistet werden kann, geringer Fahrverkehr zu erwarten ist und die naturräumliche Situation sich zudem als sehr reizvoll darstellt. Hier soll die Hälfte der zulässigen 500 Betten untergebracht werden, d.h. eine kurtouristische Wohnnutzung ist auf einer max. Brutto-Geschoßfläche von  $11250 \text{ m}^2$  möglich.

Auch das mit **J** gekennzeichnete Baugrundstück zeichnet sich durch die exponierte Lage aus und ist daher prädestiniert für kurtouristisches Wohnen. Hier sind max. 100 Betten auf einer Brutto-Geschoßfläche von max.  $4500 \text{ m}^2$  durch den B-Plan vorgegeben.

In den mit **H** und **L** gekennzeichneten Baugrundstücken sollten jeweils max. 75 Betten realisiert werden. Für die kurtouristische Wohnnutzung darf eine Flächengröße von  $3375 \text{ m}^2$  Brutto-Geschoßfläche nicht überschritten werden.

In Zusammenhang mit Klinikbetrieb und Rehabilitation darf zudem eine max. Bettenanzahl von 500 nicht überschritten werden (s. Text Ziff. 1.1).

### 9.3.2 Sondergebiet : 'Museum'

Für das Baugrundstück **A** im westlichen Bereich des Tribberbachtals erfolgt eine Festsetzung als Sondergebiet 'Museum' -  $SO_{\text{Museum}}$  -: zulässig sind hier nur Nutzungen, die der Präsentation von Schmetterlingen dienen.

Begünstigt durch die naturräumliche Situation des Tribberbachtals sind hier kleinteilige Gebäude in eingeschossiger bis zweigeschossiger Bauweise behutsam in die Landschaft einzufügen, in denen Räume für Ausstellungs- und Schulungszwecke zur Verfügung stehen werden.

### 9.3.3 Gewerbegebiet mit Einschränkungen

Gemäß Teil B: TEXT des B-Planes werden in dem Gewerbegebiet mit Einschränkungen -  $GE_E$  - (Baugrundstück **C**) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen ausgeschlossen: Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 u. Nr. 4). Diese Nutzungen sind aus folgenden Gründen nicht zulässig:

Der Bebauungsplanbereich ist als 'Kurgebiet Dwasieden' vorgesehen. Die Grundzüge der städtebaulichen Planung, sowohl Erschließungssysteme als auch Nutzungskonzept, sind auf die Realisierung des Kurgebietes abgestimmt. Das vorgesehene Gewerbegebiet mit Einschränkungen befindet sich am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches. Diese 'Randlage' sowie auch die unmittelbare Erschließung über die Planstraße A, dem übergeordneten ersten Straßenabschnitt (= Haupterschließung) begründet den geplanten Standort für gewerbliche Anlagen. Im Zusammenhang mit der Kurnutzung werden hier vorrangig die Unterbringung von Aufbereitungs- und Abfällanlagen von im Stadtgebiet Sassnitz gefördertem Thermal-Sole-Wasser planungsrechtlich vorbereitet. Zudem können hier Lagerkapazitäten bereitgestellt werden; Anlagen für Verwaltungen sowie Bürogebäude können in diesem Bereich realisiert werden. Da diese Nutzungen mit Lkw-Verkehr verbunden sind, der als Störfaktor im wesentlichen aus den Kurbereichen herausgehalten werden soll, garantiert die 'Randlage' einen für das Kurgebiet störungsfreien Ablauf. Die Einwirkungen und Immissionsbelastungen sowohl für das Kurgebiet als auch die angrenzende Wohnnutzung und die Berufsschule sind durch ein schalltechnisches Gutachten festzustellen und zu beurteilen.

Die Errichtung einer Tankstelle an diesem Standort würde durch die ständige Frequentierung eine zusätzliche hohe Immissionsbelastung für das geplante Umfeld mit sich führen. Durch den Tag- und vor allem auch Nachtbetrieb wäre die Wohnruhe im angrenzenden Wohngebiet und die Ruhe in den umliegenden Kurbereichen nicht mehr gewährleistet. Daher wird diese Nutzung ausgeschlossen.

Anlagen für sportliche Zwecke sind ausgeschlossen, da diese innerhalb der Kurbereiche in Verbindung mit dem Kurbetrieb bereits vorgesehen sind. Das Gewerbegebiet ist zur Aufnahme der gewerblichen Anlagen vorgesehen, die aufgrund der Förderung von Thermal-Sole-Wasser im Kurgebiet diesem direkt zugeordnet werden müssen. Sportliche Anlagen sind mit einem großen Flächenbedarf verbunden, die die Unterbringung v.g. Nutzungen nicht mehr zulassen würden.

Des Weiteren ist aus v.g. Gründen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO auch die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche und soziale Zwecke) für das GE<sub>E</sub> nicht zulässig.

Auch die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, da es sich bei einem Kurgebiet um einen äußerst sensiblen städtebaulichen Bereich handelt. Als Folge der Anonymität der Besucher ist eine Verwahrlosung des Umfeldes solcher Einrichtungen immer wieder zu beobachten. Des Weiteren sind Spielhallen und auch Vergnügungsstätten in unmittelbarer Nähe zur Berufsschule aufgrund der als negativ zu beurteilenden Anreize und Einflüsse auf junge Menschen nicht zu vertreten. Durch v.g. Gründe sowie durch den von Besuchern häufig verursachten Lärm, insbesondere auch in den Abend- u. Nachstunden, wäre zudem die Ruhe im Umfeld nicht mehr gewährleistet.

### 9.3.4 Allgemeines Wohngebiet

In dem Allgemeinen Wohngebiet am nordöstlichen Gebietsrand ist die vorhandene Wohnnutzung planungsrechtlich zu sichern. Gemäß § 4 BauNVO sind neben Wohnnutzung auch mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen wie z.B. der Versorgung dienende Läden-, Schank- und Speisewirtschaften, Handwerk sowie kleinere Beherbergungsbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) oder Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) zulässig. Auch die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1 - Nr. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltungen - entsprechen dem Gebietscharakter und fügen sich in die Umgebung des geplanten Kurgebietes 'Dwasieden' ein.

Dagegen werden die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Gartenbaubetriebe, Tankstellen - gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da diese dem angestrebten Kurgebietscharakter erheblich entgegenstehen. So sind Tankstellen auszuschließen, da es sich dabei um Betriebe handelt, die aufgrund der Tag- und Nachtfrequentierung eine erhebliche Belastung für das Wohnumfeld sowie die angrenzenden Kurbereiche bedeuten würde. Mit dem ständigen An- und Abfahren an Tankstellen ist eine erhebliche Lärm- und Geruchsbelastung verbunden.

Gartenbaubetriebe sind unzulässig, da solche Betriebe mit einem hohen Flächenverbrauch verbunden sind, so daß eine Stärkung der Wohnfunktion bei Ansiedlung eines solchen Betriebes nicht mehr möglich ist. Zudem ist auch hier durch den Kundenverkehr mit Störungen der vorhandenen Wohnnutzung sowie der angrenzenden Kureinrichtungen zu rechnen. Weiterhin wäre das Betreiben von Kulturbau in einer ökologisch empfindlichen Umgebung wie dem Tribberbachtal, auch aus ökologischen Gründen abzulehnen.

In den vorgenannten Baugebieten sind Nebenanlagen wie Spielflächen, Stellplätze und Garagen u.a. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gemäß Anforderungen der Landesbauordnung (LBauO M-V) nachzuweisen.

### 9.4 Maß der Nutzung (9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Als Maß der baulichen Nutzung werden die überbaubaren Flächen durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl vorgegeben: diese gibt an, wieviel m<sup>2</sup> Grundfläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche überbaut werden darf. Die Bebauung regelt sich innerhalb der überbaubaren Flächen zudem über die durch die offene Bauweise vorgegebene max. Gebäudelängen von 50 m und die Vorschriften der LBauO M-V bezüglich der Abstandsflächen der Gebäude zueinander. Die Festsetzung einer offenen Bauweise läßt nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu. Damit ist eine funktionsgerechte bauliche Ausnutzung der Grundstücke möglich und ein Einfügen der künftigen Bebauung in das Landschaftsbild wird gewährleistet.

Der Marstall sowie die Schloßruine sind mit Baulinien umschlossen. Wesentliche bauliche Veränderungen und Erweiterungen sind aufgrund des Schutzstatus dieser Anlagen nicht zulässig.

Die Bauweise ist bestimmt, um die Ausnutzung der überbaubaren Flächen innerhalb der einzelnen Baugebiete zu reglementieren. Ziel der Planung ist es, unter dem Aspekt des behutsamen Umgangs mit den natürlichen Gegebenheiten eine Bebauung zu erreichen, die in den vorhandenen Landschaftspark 'eingebettet' ist.

Zum anderen wird die Ausnutzung der Grundstücke durch die zulässige Geschossigkeit reglementiert. Entsprechend der künftigen Nutzung und der natürlichen Umgebung ist die Zahl der Geschosse für die Kurbereiche mit 2 Vollgeschossen festgesetzt. Darüber hinaus ist als Dachgeschoß ein weiteres Vollgeschoß bis zu Dreiviertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses zulässig. Die Festsetzung der Firsthöhen von max. 15,0 m ist erforderlich, damit die künftigen Gebäude nicht über den Baumbestand (18 - 20 m) hinausragen und eine Einbindung in die Parklandschaft gewährleistet ist. Somit ist keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten.

Im Gewerbegebiet mit Einschränkungen sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Zudem ist in einem Teilbereich der überbaubaren Fläche (20 m x 25 m = 500 m<sup>2</sup>) eine Gebäudehöhe von maximal 30 m zulässig. Diese Festsetzung ermöglicht bauliche Anlagen, die aufgrund spezieller technischer Funktionen eine solche Gebäudehöhe erfordern, wie z.B. Trocknungsanlagen.

## 10. Immissionsschutz

### 10.1 Schallschutz

Um sich störende Nutzungen im Kurbereich auszuschließen, hat im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Überprüfung im Sinne der DIN 4109, 'Schallschutz im Hochbau' zu erfolgen. Dies ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung (s. auch Pkt 9.3. der Begründung). Die Richtlinie zur Begutachtung der öffentlichen Immissionsbelastung in Kur- u. Erholungsorten M-V v. 10.03.1994 ist zu beachten.

Insbesondere sind störanfällige Nutzungen im Kurbereich sowie die vorhandene Wohnnutzung durch entsprechende aktive Maßnahmen vor emissionssträchtigen Nutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet zu schützen. Dies ist in einem schalltechnischen Gutachten fachgerecht zu untersuchen und darzustellen.

## 11. Bebauungsplanbegleitende Gutachten und Planungen

### 11.1 Gutachten über die Erfassung und Erstbewertung von Altlastenverdachtsflächen im Bereich des ehemaligen Marinestützpunktes Dwasieden

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist gem. Altlastenerlaß eine gutachterliche Stellungnahme und Beurteilung einzuholen, die über die künftige Nutzung bzw.

erforderliche Maßnahmen vor Inanspruchnahme belasteter Flächen Auskunft gibt und bei der Planaufstellung zu berücksichtigen ist.

In dem anliegenden Gutachten sind schwerpunktmäßig 10 Altlastenverdachtsflächen hinsichtlich ihrer Gefährdung für Mensch und Umwelt untersucht worden:

Dabei sind keine hohen Schadstoffkonzentrationen im Grundwasser festgestellt worden, somit liegt für das Schutzgut `Grundwasser` keine Gefährdung vor. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Für das Schutzgut `Boden` ist durch Bodenverunreinigungen eine Störung der Regelfunktion zu bemerken.

Nach der resultierenden Gefahrenbeurteilung stellen 8 der 10 Altlastenverdachtsflächen keine Altlasten dar, eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit ist für diese Bereiche nicht zu erwarten. Werden jedoch bei Bau- und Gründungsarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (z.B. abnormaler Geruch, Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen u. Ausgasungen) festgestellt, ist die zuständige Behörde beim Landkreis Rügen zu verständigen. Mit belastetem Boden ist in diesem Fall wie v.g. zu verfahren.

Ein Handlungsbedarf besteht lediglich für die Verdachtsflächen `Tanklager` (Baugrundstück K) und `Tankstelle` u. `Kfz-Werkstatt` (Baugrundstück F), jedoch erst vor Beginn der Baumaßnahmen. In Abstimmung mit dem Umweltamt sind dabei die unterirdischen Tanks zu entsorgen. In Abhängigkeit von der zukünftigen Nutzung ist zudem der belastete Boden auszukoffern und zu entsorgen bzw. aufzubereiten.

Insbesondere das Baugrundstück K bedarf einer Sanierung, auch wenn durch den derzeitigen Zustand keine akute Gefährdung vorliegt. Dies unterstreicht die Planungsabsicht für eine künftige bauliche Wiederinanspruchnahme, da im Rahmen von Baumaßnahmen eine Sanierung erfolgen muß und damit das Gefährdungspotential insbesondere auch für die Vegetation und Fauna im Gebiet sowie das Grundwasser beseitigt wird.

- 11.2 Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie in der Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) vom Januar 1999 wird auf weitere Verdachtsflächen innerhalb der Baugrundstücke C (Ölschuppen auf dem ehemaligen Kfz-Park) und G (Außenlager für Farben, Lacke und Öle) hingewiesen. Diese werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Der Sanierungsbedarf ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Für beide Bereiche sind die Grundwasserbeobachtungspegel zu erhalten, die über eventuell auftretende Belastungen des Grundwassers Aufschluß geben.

## 12. Naturräumliche Gegebenheiten

### 12.1 Geologie (Bestandsermittlung)

Der Plangebietsbereich befindet sich nach der landschaftsmorphologischen Raumgliederung in der Landschaftseinheit `Nord- und ostrügensches Hügel- und Boddenland mit Wittow, Jasmund und Mönchgut`. Diese Einheit gehört zu der Landschaftszone `Nördliches Insel- und Boddengebiet`.

Die Halbinsel Jasmund befindet sich im Bereich der Ablagerungen des Mecklenburger Stadiums der Weichsel-Kaltzeit. Jasmund ist ein Inselkern, der im Nordwesten (Schaabe) und im Süden (Schmale Heide) durch Nehrungen mit dem

übrigen Teil der Insel verbunden ist. Die Halbinsel stellt ein glaziales Stauchungsgebiet dar. Der Bereich ist daher durch ausgeprägte Topographie gekennzeichnet. Das ehemals militärisch genutzte Gelände liegt in einem Höhenniveau zwischen + 25m NN im Süden und + 36m NN im Norden.

## 12.2 Flora und Fauna (Bestandsermittlung und Planungsansätze)

Der ehemalige Schloßpark ist während der Inanspruchnahme des Gebietes durch die Vornutzer in Mitleidenschaft gezogen worden. So sind bis auf einzelne Teilstücke die historischen Wege sowie die ehemalige Gestaltung des Parkes nicht mehr erkennbar. Für bauliche Nutzungen wurden Flächen entwaldet. Laut Gutachten geht von diesen keine Gefährdung aus, die Regelfunktion des Bodens ist jedoch gestört.

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sowie § 7 Landesnaturschutzgesetz sind Eingriffe zu vermeiden bzw. zu minimieren. Es handelt sich hier um bereits in der Vergangenheit baulich genutzte Flächen, die 'wiederverwert' werden. Eingriffsminimierung im Sinne der Gesetzgebung erfolgt durch Inanspruchnahme dieser Bereiche, Ausgleichsleistungen durch Entsiegelung von Flächen, die künftig aus der baulichen Nutzung herausgenommen werden und Aufwertung der für den Naturschutz bedeutenden Bereiche durch geeignete Maßnahmen. Im einzelnen werden diese in einem planbegleitenden Grünordnungsplan erarbeitet und die geeigneten Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

## 13. Grünordnung

### 13.1 Öffentliche Grünflächen

#### **Ehemaliger Schloßpark**

Für das Landschaftsbild bedeutet die Umsetzung des Bebauungsplanes eine positiv zu bewertende Neuordnung. Der denkmalgeschützte Landschaftspark mit den Bodendenkmälern, die Uferzone und das Tribberbach-Tal bleiben in ihren heutigen Abmessungen und der natürlichen Gestalt grundsätzlich erhalten. Diese Bereiche sind als öffentliche Grünflächen in ihrem Fortbestand gesichert.

Die historische Struktur des Parkes ist heute nicht mehr erkennbar. Die gesamten im B-Plan ausgewiesenen Parkflächen genießen jedoch als Denkmal Schutzstatus. Die Freiflächengestaltung im Umfeld baulicher Anlagen sowie Maßnahmen in Park selbst sind daher mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Die denkmalpflegerischen Zielstellungen sind insbesondere im Umfeld der denkmalgeschützten baulichen Anlagen und Relikte zu beachten (s. Teil B: TEXT Ziff. 4.5.1 u. 4.5.2).

Da es sich nachweislich um Parkflächen überwiegend mit durchgewachsenem Baumbestand handelt, werden für die Inanspruchnahme dieser Bereiche keine Ersatzaufforstungen erforderlich. Im Hinblick auf den Erhalt des Baumbestandes sollte neben den Festsetzungen im Bebauungsplan und den Maßgaben des Grünordnungsplanes auch die örtliche Baumschutzverordnung Beachtung finden.

sollte neben den Festsetzungen im Bebauungsplan und den Maßgaben des Grünordnungsplanes auch die örtliche Baumschutzverordnung Beachtung finden.

Durch eine behutsame Planung und Festlegung der versiegelbaren Flächen wird der Erhalt des wesentlichen Baumbestandes planungsrechtlich gesichert, so daß zusammenhängende parkähnliche Flächen von jeglicher baulicher Nutzung freigehalten werden. Diese Flächen, die der B-Plan als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung: `Landschaftspark` ausweist und die nachrichtlich als Denkmal gekennzeichnet sind, sind charakteristisches Hauptmerkmal des zukünftigen Kurgebietes, dessen bauliche Strukturen in diese Parklandschaft regelrecht eingebettet werden. Die Funktion dieser Flächen als Erholungspark sind darüber hinaus in Verbindung mit den Kur-, Heil- und Erholungseinrichtungen von besonderer Bedeutung.

Über ein verzweigtes Wegenetz innerhalb der öffentlichen Grünflächen, das aus ökologischen Gesichtspunkten in wassergebundener Bauart herzustellen ist, sind die einzelnen Gebiete fußläufig zu erreichen.

Die Bodendenkmale (Hügelgräber) sind in den Erlebnisbereich des Parks einzubeziehen und an das o.g. Wegenetz anzuschließen. Diese sind in einem Radius von 50 m von einer Bebauung freizuhalten.

#### **Steilufer**

Als Naturbesonderheit ist das Steilufer zu nennen, das als Biotop gem. Landesnaturschutzgesetz unter Schutz gestellt ist. Innerhalb eines Bereiches von 50 m von der Abbruchkante sind keine baulichen Anlagen zulässig. Lediglich untergeordnete bauliche Maßnahmen wie das Anlegen wassergebundener Wege und möglicherweise eine Aussichtsplattform sind vorgesehen. Eine Verbindung zum Ostseestrand ist herzustellen. Diese Maßnahmen sind im einzelnen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Während der Bauphase sind diese Flächen auch vor vorübergehenden Beeinträchtigungen, ggf. durch Einzäunung zu schützen.

Auch der Strand ist Biotopfläche und wird entsprechend im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Diese Flächen genießen damit besonderen Schutz und sind vor Beeinträchtigungen zu schützen.

#### **Tribberbach-Tal**

Das Tribberbach-Tal ist ein tief eingeschnittenes Erosionstal, welches das künftige Kurgebiet `Dwasieden` vom Stadtgebiet Sassnitz trennt und dadurch die exponierte Lage und Geschlossenheit des Kurgebietes hervorhebt. Der Tribberbach, ein aus dem Raum Lancken kommender Vorfluter, mündet in die Ostsee. Bachlauf und Tal sind zu schützen.

Im Rahmen des Grünordnungsplanes ist keine Veränderung dieser Bereiche vorgesehen. Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Bäume und Sträucher planungsrechtlich in ihrem Fortbestand gesichert. Es sind in diesem Bereich nur geringfügige bauliche Maßnahmen für das Schmetterlingsmuseum vorgesehen.

Die Flächen sind im Bebauungsplanentwurf als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung `Landschaftspark` mit denkmalpflegerischem Schutzstatus ausgewiesen.

Während der Bauzeit ist auch hier im Straßenrandbereich bzw. im Umfeld des geplanten Gewerbegebietes mit Einschränkungen GE<sub>E</sub> der Gehölzbestand gemäß

Aufgrund der Stadtrandlage dient das Tribberbachtal mit seiner Erholungsfunktion vorrangig dem Stadtgebiet (Nah- und Kurzzeiterholung), während die Bereiche südlich der Planstraße C und die öffentlichen Grünflächen westlich der Kurallee und in Gebietsmitte insbesondere für Gäste der Kur-, Heil- und Erholungseinrichtungen als Erholungspark zur Verfügung stehen.

Sowohl im Bereich des Tribberbachtals als auch in den übrigen öffentlichen Grünflächen sind pflegerische Maßnahmen zu begrenzen und in Abstimmung mit den zuständigen Behörden nach denkmalpflegerischer Zielstellung vorzunehmen. In den durch üppigen und dichten Baumbestand geprägten Flächen sind Totholz und Baumstubben als Lebensraum für Kleintiere zu belassen.

Im gesamten Geltungsbereich dürfen keine Herbizide und Pestizide angewendet werden. Die Freiflächen sind so zu gestalten, daß durch den Naturhaushalt Regelfunktionen erreicht werden (natürliche Schädlingsbekämpfung). Ebenso ist die Anwendung von Auftaumitteln auf Straßen und Wegen zu vermeiden, um eine Schädigung der angrenzenden Vegetationsflächen und Belastung des Grundwassers zu vermeiden.

### 13.2 Schutz der Fledermausquartiere

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind einige Trümmerflächen Rückzugsbereiche ( Winterquartier) für Fledermäuse. Diese Flächen (innerhalb des mit **F** gekennzeichneten Baugrundstücks und südlich des Baugrundstücks **M**) sind von jeglichen baulichen und sonstigen Nutzungen freizuhalten, gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB dienen sie dem Schutz der Fledermäuse. Es ist lediglich sicherzustellen, daß diese nicht betreten werden dürfen, da u.U. Einsturzgefahr besteht. Um ein Verdrängen dieser Tiere vorzubeugen, und den Schutz auch tatsächlich zu gewährleisten, sind die Trümmerfelder an ihren Rändern mit Boden anzudecken und standortgerecht zu bepflanzen. Die Einflugschneisen sind dabei freizuhalten (s. Text Ziff. 4.1).

Der Abriß von Gebäuden und Trümmerflächen darf nur in der Zeit vom 1. April bis 31. Oktober erfolgen.

### 13.3 Bodenrelief

Während der militärischen Nutzung ist die natürliche Topographie durch zahlreiche Aufschüttungen und Abgrabungen verändert worden. Zur Sanierung der zusammenhängenden Grünflächen sind die aufgeschütteten Erdwälle (ehemalige Geschützstellungen) einzuebnen und in Sukzession übergehen zu lassen bzw. gem. denkmalpflegerischer Zielstellung anzulegen. Die versiegelten Flächen sind aufzubrechen und durch Initialpflanzungen zu begrünen. Auf Flächen mit zu erhaltendem Baumbestand ist der Boden außerhalb der einzuebneenden Erdwälle nicht zu stören.

Auch die Erdwälle und Stützmauern innerhalb der Baugebiete sind gemäß textlicher Festsetzungen zu beseitigen und das natürliche Geländeprofil wiederherzustellen.

Kulturfähiger Boden sowie Torfe sind nach Aushub und Bodenaustausch im Gebiet zu belassen und wiederzuverwerten.

Aufgrund des bereits vorliegenden Versiegelungsgrades sind die Flächen bezüglich des Wasserhaushaltes bereits belastet. Angestrebt wird ein niedriger Versiegelungsgrad, so daß die Grundwasserneubildung positiv beeinflußt wird. Durch textliche Festsetzung werden besonders in den zusammenhängenden Grünflächen nur Wege in wassergebundener Bauart zugelassen.

#### 13.4 Weitere Maßnahmen

Bei der vereinzelt Beseitigung von Bäumen sowie Kleingehölzen/ Sträuchern und anderer Vegetation haben gem. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung Ausgleichsmaßnahmen zu erfolgen, die im Rahmen des Grünordnungsplanes erarbeitet und im B-Plan als Festsetzungen aufgenommen werden. Um die vorhandene Vegetation zu schützen und das Landschaftsbild zu erhalten, sind auch innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Garten nördlich des mit E gekennzeichneten Baugrundstückes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten. Innerhalb dieser Bereiche sind auch untergeordnete bauliche Anlagen und eine Versiegelung der Grünflächen nicht zulässig.

Im Norden des Plangeltungsbereiches hat innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine Eingrünung der künftigen baulichen Anlagen mit heimischen Bäumen und Sträuchern nach Angaben des Grünordnungsplanes zu erfolgen. Diese Flächen werden zur Kompensation der künftigen Eingriffe herangezogen. Außerdem wird so eine bessere Eingliederung in das Landschaftsbild gewährleistet und angrenzende Grünflächen durch diese 'Pufferzonen' geschützt.

Die Freiflächen in Gebäudenähe, die nicht dem Reglement des Denkmalschutzes unterliegen, sind naturnah zu entwickeln (s. TEXT Ziff. 4.5.3). Auf diesen Flächen sind standorttypische und heimische Gehölze zu pflanzen, um die Artenvielfalt zu erhöhen. Wiesenflächen sind erst nach der Blüte zu mähen und das Schnittgut ist zu beräumen. Grundsätzlich sind alle Flächen im Geltungsbereich, die nicht versiegelt werden, als Ausgleichsflächen vorzusehen; sie sind standortgemäß und gem. der denkmalpflegerischen Zielstellung anzulegen (s. Teil B: TEXT Ziff. 4.5.3).

Besonderes Augenmerk galt der ökologischen Vernetzung im Planbereich, die selbst durch kleinere Grünflächen zwischen den Baugebieten und durch Grünverbindungen (Straßenrandbegrünung) gewährleistet werden kann. Aus diesem Grund ist im Bebauungsplan festgesetzt, daß die Grundstücksabgrenzung nur mit landschaftstypischen Elementen als Gehölzpflanzungen oder mit lebenden Hecken zulässig ist. Außerdem sind im Verlauf der Planstraßen und der Kurallee zahlreiche Einzelbäume zu pflanzen.

Der Marstall und die Schloßruine stehen unter Denkmalschutz. Die Freifläche um den Marstall ist durch typische zum Gebäude passende Bepflanzungen in Form von geformten Gehölzen (z.B. Taxus, Buxus) und Sommerblumen zu gestalten.

Die Schloßruine ist unter Beibehaltung charakteristischer Gehölze (Eiben) freizustellen. Ruineteile (Säulen, Kapitelle, Natursteinblöcke), die sich im Umkreis des ehemaligen Schloßes befinden, sind zur weiteren Verwendung zu sichern.

### 13.5 Solevorkommen

Das geförderte Solewasser ist, soweit es nicht veräußert oder für Kureinrichtungen verwendet wird, in die Ostsee einzuleiten. Dies ist jedoch nur in 300 m Entfernung vom Strand und in mind. 5 m Wassertiefe zulässig. Die Einleitung bedarf der Absprache mit den zuständigen Behörden und der Antragstellung beim Staatlichen Amt für Umwelt und Natur. Für die Leitungsverlegung über die Steilküste und den Strand sollte gesondert eine wasserrechtliche Genehmigung eingeholt werden. Gemäß Schreiben des Bergbauamtes Stralsund v. 10.11.1997 ist die Bewilligung zur Gewinnung der bergbaufreien Bodenschätze 'Sole- und Thermalwasser' durch Bergbauberechtigung Nr. II -B-h-001/95-1447 mit ausgewiesen.

### 14. Denkmäler

Im Plangeltungsbereich befinden sich Denkmäler, die gem. § 9 Abs.6 BauGB nachrichtlich dargestellt sind. Es handelt sich dabei zum einen um oberirdisch sichtbare Grabhügel. Es muß damit gerechnet werden, daß weitere Grabhügel vorhanden waren, die im Rahmen der militärischen Nutzung jedoch beseitigt worden sind. Trotz der Abtragung sind Reste von Primärbestattung noch im Boden erhalten, die von archäologischer Bedeutung und gem. DschG M-V geschützt sind. Aus diesem Grund ist bei Ausführung der geplanten Vorhaben, besonders im Zusammenhang mit der zu erwartenden tiefgreifenden Erdingriffen mit Veränderungen bzw. Beseitigungen solcher frühgeschichtlichen Stätten zu rechnen. Genehmigungen und Absprachen sind daher vorab bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Die Bodendenkmäler sind in einem Radius von 50 m von der Bebauung freizuhalten. Im Rahmen konkreter Hochbaumaßnahmen sollten Sichtbeziehungen und Fernwirkung der Denkmale berücksichtigt werden. Diese Hügelgräber sind während der Bauphase mit geeigneten Mittel wie z.B. Einzäunung zu schützen. Sie sind öffentlich zugänglich zu machen (Wegenetz) und mit einer archäologischen Begleitung (Informationstafeln) zu versehen. Die Steinsetzungen am Hügelfuß sind freizulegen und gemäß Vorgaben der Denkmalpflege zu rekonstruieren.

Auch die ausgewiesenen Parkflächen wie Marstall und Schloßruine sind als Denkmäler gekennzeichnet. Aus diesem Grunde sind mit den Bauanträgen Freiflächengestaltungspläne einzureichen, in die die grünordnerischen Festsetzungen aufgenommen und bis spätestens einem Jahr nach Nutzungsbeginn umgesetzt werden müssen. Zudem sind diese Maßnahmen mit den zuständigen Behörden bezüglich der denkmalpflegerischen Belange abzustimmen. Der Umgebungsschutz dieser Einzelanlagen sollte in jedem Fall gewahrt werden.

### 15. Ver- und Entsorgung

Die im Plangebiet befindlichen Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind zum Teil in einem alterungsbedingten schlechten Zustand und sollten erneuert werden. Daher ist vorgesehen, das Gebiet ver- und entsorgungstechnisch neu zu erschließen.

### 15.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt über den 'Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen'. Vorhandene Zuleitungen und Abwasserleitungen befinden sich innerhalb öffentlicher Flächen. Wegen des - wie vorstehend erläutert - schlechten Zustandes der Leitungen, ist es erforderlich, im Zuge der Erschließungsmaßnahmen das Ver- und Entsorgungsnetz neu auszubauen. Im Rahmen konkreter baulicher Planungen sollte die Abstimmung mit dem v.g. Zweckverband erfolgen.

### 15.2 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird künftig durch eine ausreichende Anzahl von Unterflurhydranten sichergestellt. Die Planung und Neuanlage der Hydranten erfolgt im Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr.

### 15.3 Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie und Gas erfolgt durch Anschluß an die vorhandenen versorgungsnetze der HEVAG. Im Plangebiet befinden sich elektrotechnische Anlagen dieses Energieversorgungsunternehmens, die nicht unter- bzw. überbaut werden dürfen. In den Baugebieten A, B, D, H und I und in der Gemeinbedarfsfläche sind die Leitungstrassen durch Leitungsrechte kenntlich zu machen. Bei konkreten Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen ist anhand genauer Unterlagen zu prüfen, ob Leitungstrassen (als Baufreimachungsmaßnahme) zulasten des Verursachers zu verlegen sind. Zudem ist die versorgungstechnische Erschließung auf den künftigen Bedarf abzustimmen.

### 15.4 Fernmeldeversorgung

Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Telecom hergestellt.

### 15.5 Schmutzwasserentsorgung / Oberflächenwasser

Wie unter Ziff. 15.1 bereits erläutert, sind die vorhandenen Abwasseranlagen im Plangebiet überaltert und künftig neu zu erstellen. Aus ökologischen Gründen ist das Dachwasser, das nicht als Brauchwasser genutzt wird, in den Baugebieten in Kleingewässern zu sammeln oder in Mulden zu versickern. Überschüssiges Regenwasser sollte an das zentrale Netz abgeführt werden können. Verschmutztes Niederschlagswasser (von Verkehrsflächen, Stellplatzanlagen u.a.) wird ebenfalls in das zentrale Netz des Abwasserzweckverbandes geleitet.

### 15.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die ..... sichergestellt. Die Erschließung der einzelnen Baugebiete ist auch für das Anfahren von Müllfahrzeugen ausgelegt (Wendehämmer mit 18 m Durchmesser, Fahrbahnbreite 6,50 m bzw. 5,50 m).

Sassnitz, den

Stadt Sassnitz

- Der Bürgermeister -