

**Begründung**  
**zur Satzung vom 28.01.2002**

**Bebauungsplan**  
für das allgemeine Wohngebiet und Ferienhausgebiet  
"Seepark Sassnitz" Sassnitz

---

Verfasser:

REPLANUM GbR  
Ingenieurbüro für Regionalplanung und Umweltberatung  
Döberitzer Str. 32a

14715 Mögeln  
Tel.: 03386/ 283862

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsgegenstand.....	2
1.1 Veranlassung des Bebauungsplanes .....	2
1.2. Plangebiet .....	2
1.3. Planerische Ausgangssituation.....	2
1.4. Gesetzliche Voraussetzungen für den Bebauungsplan .....	3
2. Planinhalt .....	3
2.1. Nutzungsfestsetzungen zum Vorhaben .....	3
2.2 Erschließung .....	5
3. Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	7
3.1. Auswirkungen auf Arbeitsplätze.....	7
3.2. Auswirkungen auf die Verkehrssituation.....	7
3.3. Städtebauliche Auswirkungen.....	7
3.4. Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	7
4. Katasterangaben .....	8
5. Begrünungsmaßnahmen.....	9

## 1. Planungsgegenstand

### 1.1 Veranlassung des Bebauungsplanes

Der Vorhabenträger, hat die entsprechenden Grundstücke erworben. Es sollen dort Reihen-Doppel- und Einfamilienhäuser im Teilbereich "allgemeines Wohngebiet" und Reihenferien- und Ferienhäuser im Teilgebiet "Ferienhausgebiet" errichtet werden.

Die Realisierung dieses Vorhabens wird von der Stadt Sassnitz unterstützt, da von diesem Vorhaben positive Impulse für die Beschäftigung und Bevölkerungsentwicklung erwartet werden.

Die Entwicklung des Plangebietes, als Gebiet mit geordneter städtebaulicher Entwicklung, trägt zur Attraktivität der Insel Rügen als Tourismuszentrum bei. Da es sich um einen vernutzten Standort handelt und die Erschließung durch vorhandene am Grundstück vorbeigeführte bzw. auf dem Grundstück vorhandene Medien im Wesentlichen gewährleistet ist, ist die Wiederinnutzungsnahme zweckmäßig.

Es handelt sich beim Planungsgebiet um ein ehemaliges Betriebsferienlager, das noch mit Baracken, die zum Teil schon sehr zerfallen sind, bebaut ist. Da das Gebiet im Außenbereich liegt, ist auf diesem § 35 BauGB anzuwenden. Aus diesem Grund ist die Durchführung eines förmlichen Planverfahrens, hier in Form eines Bebauungsplans, erforderlich.

### 1.2. Plangebiet

Das Gebiet des Bebauungsplanes, das eine Fläche von ca. 1,3 ha umfaßt, liegt südlich von Sassnitz, 200m vom Strand der Prorer Wiek entfernt. Die Grundstücksflächen des Plangebietes:

Gemeinde Sassnitz, Gemarkung Staphel/ Flur 4

**Flurstück 24/7** liegt in Trägerschaft des Investors

**Flurstück 24/9** liegt in Trägerschaft der Gemeinde und wird auf Wunsch der Gemeinde in die Planung mit einbezogen.

### 1.3. Planerische Ausgangssituation

Für das Plangebiet existiert ein Flächennutzungsplanentwurf. Danach ist das Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet und als Sondergebiet "Ferienhausgebiet" ausgewiesen. Das

Inkrafttreten des Flächennutzungsplanes kann nicht abgewartet werden, da die Baumaßnahmen für das Projekt noch in diesem Jahr begonnen werden sollen. Der Bebauungsplan für den "Seepark Sassnitz" wird jedoch aus beabsichtigter städtebaulicher Entwicklung dieses Gebietes, insbesondere der künftigen Darstellung des Flächennutzungsplanes, nicht entgegenstehen.

#### 1.4. Gesetzliche Voraussetzungen für den Bebauungsplan

Nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB(1998) kann die Gemeinde durch einen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planung und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluß (§ 10 Abs. 1 BauGB) verpflichtet (Durchführungsvertrag). Für den Bebauungsplan gelten, soweit nicht § 12 BauGB besondere Regelungen trifft, die allgemein für Bebauungspläne geltenden Vorschriften, ausgenommen §§ 14 bis 28, 39 bis 79, 127 bis 135c BauGB.

Das Vorhaben ist auch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und mit den Grundsätzen des § 1 BauGB vereinbar.

## 2. Planinhalt

Der Bebauungsplan soll die rechtliche Grundlage für die Errichtung des "Seeparks Sassnitz" schaffen.

### 2.1. Nutzungsfestsetzungen zum Vorhaben

ALLGEMEINES WOHNGBIET

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Es ist beabsichtigt Reihenhäuser-, Doppel- und Einfamilienhäuser (16 WE) zu errichten.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG ALLGEMEINES WOHNGBIET

Als Maß der baulichen Nutzung wurden Baukörper durch Baugrenzen mit einer höchstzulässigen Geschoßfläche festgesetzt. Daraus ergeben sich als Maß der Dichte:

Flurstücke 24/5; 24/6 tlw.

Baugrundstücke: ca. 6.600 m<sup>2</sup>

überbaute Flächen: ca. 1.650 m<sup>2</sup>(incl. vorh. Bungalow u. Haus)  
 zzgl. 40m<sup>2</sup> 80%-ige Versiegelung für NA/Haus  
 das entspricht einer GRZ 0,37

Da die GRZ für den Teilbereich "Allgemeines Wohngebiet" ein Durchschnittswert darstellt und der Maximalwert im Baufenster I mit 0,40 am größten ist, wird die GRZ für dieses Teilplanungsgebiet mit 0,40 festgesetzt.

max. Geschoßfläche insgesamt: 3.300 m<sup>2</sup>  
 das entspricht einer GFZ 0,50

Es wurden absolute Gebäudehöhen durch Planeinschrieb sowie Baukörper durch Baugrenzen festgesetzt, um das Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten.

#### SONDERGEBIET "FERIENHAUSGEBIET"

##### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Es ist beabsichtigt Reihenhäuser-, Doppel- und Einzelhäuser (12 Ferienwohneinheiten von 48 - 80 m<sup>2</sup>) zu errichten.

##### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG SONDERGEBIET "FERIENHAUSGEBIET"

Als Maß der baulichen Nutzung wurden Baukörper durch Baugrenzen mit einer höchstzulässigen Geschoßfläche festgesetzt. Daraus ergeben sich als Maß der Dichte:

Flurstücke 24/6 tlw.  
 Baugrundstücke: ca. 6.600 m<sup>2</sup>  
 überbaute Flächen: ca. 720 m<sup>2</sup>  
 das entspricht einer GRZ 0,11

Da die GRZ für den Teilbereich "Sondergebiet" ein Durchschnittswert darstellt und der Maximalwert im Baufenster V mit 0,35 am größten ist, wird die GRZ für dieses Teilplanungsgebiet mit 0,25 festgesetzt.

max. Geschoßfläche insgesamt: 720 m<sup>2</sup>  
 das entspricht einer max. GFZ 0,35

Es wurden absolute Gebäudehöhen durch Planeinschrieb sowie Baukörper durch Baugrenzen festgesetzt, um das Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten.

## VERKEHRSFLÄCHEN

Die anzulegende Straße wird als Anliegerstraße öffentlich festgesetzt und als Einbahnstraße ausgewiesen.

## STELLPLATZBEREITSTELLUNG

Für jede Hauseinheit werden auf dem Baugrundstück ein Stellplatz bzw. Carport festgesetzt.

Freie Parkplätze sind im Plan festgeschrieben.

## GRÜNFLÄCHENFESTSETZUNGEN

Parallel zum Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan erarbeitet. Die Ergebnisse des Grünordnungsplanes werden in den vohabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Begrünungsmaßnahmen sind max. 3 Monate nach Ende der Bautätigkeit abzuschließen. Pflanzarbeiten sind dabei jeweils im folgenden Herbst oder Frühjahr durchzuführen. Erfolgt eine bauliche Erschließung des Planungsgebietes in Teilabschnitten, gilt diese Forderung analog.

## UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Durch den Einbau von DIN- gerechten Heizungsanlagen ist mit keinen Emissionen zu rechnen. Mit außergewöhnlichen Lärmbelästigungen ist nicht zu rechnen. Immissionschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## SONSTIGES

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 2 Wochen und dem Landesvermessungsamt spätestens 4 Wochen vor dem Termin schriftlich mitzuteilen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und Fund und die Fundstelle zu sichern.

## 2.2 Erschließung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die vorhandene Verbindungsstraße von Neu- Mukran nach Staphel.

#### REGENWASSER

In den Teilen des Planungsgebietes, in denen der Flurabstand zum Grundwasser  $> 3\text{m}$  beträgt ist eine Versickerung vor Ort über Mulden und Sickerschächten vorzusehen.

Niederschlagswasser von versiegelten Flächen aus dem südlichen Teil des PG, deren Grundwasserabstand  $< 3\text{m}$  beträgt, wird in das temporäre Kleingewässer entsorgt.

Für das übrige Niederschlagswasser wurde durch den Zweckverband die Einleitung in den das PG berührenden Graben zugestimmt.

#### SCHMUTZWASSER

Die Entsorgung des Gebietes erfolgt über eine zu errichtende Schmutzwasserpumpstation im Baugebiet. Die Schmutzwasserpumpstation wird an die vorhandene am Planungsgebiet vorbeiführende Abwasserleitung angeschlossen. Für die technische Realisierung ist eine entsprechende Tiefbauplanung durchzuführen. Innerhalb des Bebauungsgebietes erfolgt die Entsorgung über Steinzeugrohr (DIN 200), wobei für die Hausanschlüsse Steinzeugrohr (DN 150) vorzusehen ist. Der Anschluß erfolgt über DIN-gerechte Anschlußschächte.

#### FRISCHWASSER

Der Trinkwasseranschluß des Gebietes erfolgt über die am Planungsgebiet vorbeiführende Trinkwasserleitung. Die Erschließung ist über ein PE-Rohr (DN 110) sicherzustellen. Ein Erschließungsvertrag mit dem Wasser- und Abwasserverband Sassnitz ist abzuschließen.

#### LÖSCHWASSER

Löschwasser wird durch einen Löschwasserbrunnen bereitgestellt bzw. wird durch den Zweckverband eine Hydrantenversorgung gewährleistet.

#### ELEKTRO

Der Elektroanschluß erfolgt von der Edis.

#### STRABENBELEUCHTUNG

Die Beleuchtung der Anliegerstraße erfolgt nach DIN 5044 und wird eingestuft als Wohnstraße mit Anliegerverkehr. Die Errichtung der Anlage wird im Rahmen der Erschließungs- und Straßenbauarbeiten vom Vorhabenträger erstellt und geht anschließend in das Eigentum der Stadt über und wird von ihr unterhalten. Die Lichtmasten sind in die Bordsteinkante zu integrieren.

#### FERNMELDEVERSORGUNG

#### FERNMELDEVERSORGUNG

Die Anschlüsse sind zum Betrieb von Telefon, Telefax etc. auszuführen und ISDN- fähig zu gestalten. Die Planung der Versorgung erfolgt durch die entsprechenden Anbieter.

#### GRÜNFLÄCHEN

Die im Bebauungsplan festgelegten öffentlichen Grünflächen werden vom Vorhabenträger erstellt.

### **3. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

#### **3.1. Auswirkungen auf Arbeitsplätze**

Arbeitsplätze werden durch die Errichtung des Wohnparks nicht geschaffen. Nicht zuletzt wirkt das Vorhaben arbeitsplatzsichernd für die bauausführenden regionalen Betriebe.

#### **3.2. Auswirkungen auf die Verkehrssituation**

Die Verkehrsmenge wird gegenüber der bestehenden Situation zunehmen. Es ist aber davon auszugehen, daß weniger als 200 Fahrzeuge/ Tag das Gebiet befahren. Das Vorhaben hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die überörtlichen Erschließungswege.

#### **3.3. Städtebauliche Auswirkungen**

Das Vorhaben gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung eines nicht mehr genutzten, fast zerfallenen ehemaligen Betriebsferienlagers und trägt zur weiteren touristischen Entwicklung des Gebietes bei. Die angestrebte offene, durchgrünte Bauweise soll den gehobenen Wohn- und Ferienhauscharakter des Vorhabens unterstreichen.

#### **3.4. Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Für das Plangebiet wird ein Grünordnungsplan erarbeitet. Der Eingriff auf Natur und Landschaft wird im Planungsgebiet ausgeglichen.

#### **4. Katasterangaben**

Flrstk. 24/7

Eigentümer: Menking & Partner  
Projektentwicklungsgesellschaft mbH  
Deveser Straße 3a

30966 Hemmingen

Gemarkung Sassnitz/Staphel  
Flur 4

Größe: ca 12.600 m<sup>2</sup>

Flrstk. 24/9

Eigentümer: Kommune Sassnitz/Staphel

Gemarkung Sassnitz/Staphel

Größe: ca. 560 m<sup>2</sup>

## 5. Begrünungsmaßnahmen

### Maßnahme 1

Anlage von Straßenbegleitgrün

Anpflanzung von 20 Bäumen(400 m<sup>2</sup>)

Vorschlag: - Birke	Betula pendula
- Weißdorn	Crataegus monogyna
- Eberesche	Sorbus aucuparia

### Maßnahme 2

Gestaltung der Abgrenzung des PG zur Umgebung(1.060 m<sup>2</sup>)

Anlage einer freiwachsenden Hecke(4 m Breite; ca. 750 Sträucher) mit Überschildung.

Pflanzvorschlag:

Großsträucher:	Faulbaum	Rhamnus frangula
	Haselnuß	Corylus avellana
	Traubenkirsche	Prunus padus
	Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Mittelsträucher:	Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
	Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
	Gemeiner Spindelstrauch	Euonymus europaea

Gehölze zur Überschildung(20 Bäume 400 m<sup>2</sup>)

Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Wildbirne	Pyrus communis
Speierling	Sorbus domestica

### Maßnahme 3

Wanderweggestaltung

Abgrenzung zum Weg: Anlage einer freiwachsenden Hecke(3 m Breite 360 m<sup>2</sup>; 200 Sträucher)  
hochwüchsige Sträucher

- Blutpflaume	Prunus domestica spez., rugra
- Salweide	Salix caprea
- Weißdorn	Crataegus monogyna

niedrig wüchsige Sträucher

- Apfel-Rose            Rosa villosa
- Besenginster        Cytisus scoparius

7 Bäume als Schattenspender(150 m<sup>2</sup>)

- Birke                    Betula pendula
- Ahorn                    Acer campestre

#### Maßnahme 4

Gestaltung Uferbereich des temporären Kleingewässers(550 m<sup>2</sup>)

Anlage einer abgestuften dreireihigen Hecke im Wechsel von Groß- und Mittelsträuchern mit Überschirmung(5m Breite; 350 Sträucher)

Großsträucher:	Faulbaum Haselnuß Traubenkirsche	Rhamnus frangula Corylus avellana Prunus padus
Mittelsträucher	Gewöhnlicher Schneeball Roter Hartriegel Schwarzer Holunder Gemeiner Spindelstrauch	Viburnum opulus Cornus sanguinea Sambucus nigra Euonymus europaea
Überschirmung	8 Bäume(240 m <sup>2</sup> ) Weide Schwarzerle Esche	Salix spec. Alnus glutinosa Fraxinus excelsior

#### Maßnahme 5

Grundstücksabgrenzung der Einzelgrundstücke( ca. 200 m<sup>2</sup>)

Die Abgrenzung der Einzelgrundstücke zum Nachbargrundstück erfolgt durch einreihige Hecken. Es sind natürliche oder Formhecken möglich. An den Schnittpunkten der Hecken ist jeweils ein Großstrauch zu integrieren.

Großsträucher:	Faulbaum Haselnuß Traubenkirsche	Rhamnus frangula Corylus avellana Prunus padus
Formhecken:	Gewöhnlicher Schneeball Roter Hartriegel Schwarzer Holunder Gemeiner Spindelstrauch Weißdorn	Viburnum opulus Cornus sanguinea Sambucus nigra Euonymus europaea Crataegus spec.

	Liguster Eibe	Ligustrum vulgare Taxus baccata
Blütenhecken	Johannisbeere Stachelbeere Div. Rosen	Ribes spec. Ribes spec. Rosa spec.

### Maßnahme 6

#### Dachbegrünung der Ferienhäuser

Aufgrund der Dachausbildung der Ferienhäuser als Flachdach bietet sich eine Dachbegrünung an. Durch die Dachbegrünung ist es möglich, den Flächenverbrauch zumindest teilweise (Faktor 0,7) zu ersetzen. Eine Dachbegrünung ist ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas im Umfeld und im Gebäude sowie zur Regulierung des Wasserhaushaltes. Durch eine sogenannte extensive Dachbegrünung ist es möglich, die Nachteile einer konventionellen oder intensiven Dachbegrünung weitgehend abzubauen und eine vergleichsweise kostengünstige Variante anzubieten.

### Maßnahme 7

#### Fassadenbegrünung

Die Nebengebäude (Garagen und Carports) sind grundsätzlich zu begrünen.

Pflanzvorschlag bei Massivausführung: Efeu Herdera helix  
Wilder Wein Parthenocissus

Pflanzvorschlag bei Holzbauweise: Waldgeißblatt Lonicera periclymenum  
Waldrebe Clematis vitalba  
Schlingknöterich Polygonum spez.