

# STADT SASSNITZ/RÜGEN



## BEBAUUNGSPLAN NR. 5

## LANCKEN, BUDDENHAGENER STRASSE

Diese Begründung ist Urkunde.

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

Sassnitz, d. 09.11.1993

  
Bürgermeister



## BEGRÜNDUNG

**PHS** PLANUNGSGEMEINSCHAFT  
FÜR HAUS- UND  
STADTERNEUERUNG

HÜLDSTRASSE 10  
D-17200 GREFSWALD

TEL. GREFSWALD 3270

## Inhalt

	Seite
1. Die Ausgangssituation	1 - 2
2. Das Plangebiet - Abgrenzung und Rechtslage	2
3. Landschaftsqualität und Naturhaushalt	2 - 3
4. Die Wohnbebauung, Art und Maß der baulichen Nutzung	3 - 4
5. Grundsätze der städtebaulichen Gestaltung	4 - 5
6. Die Verkehrserschließung	5 - 7
7. Grün- und Freiräume	7 - 8
8. Spielplätze	9
9. Gestalterische Festsetzungen	9
10. Technische Ver- und Entsorgung, Altlasten	10
11. Vorgeschichtliche Bodenfunde	11
12. Bodenordnende Maßnahmen	11
13. Wesentliche Auswirkungen der Planung	11 - 12
14. Pflanzliste	12 - 13
15. Städtebauliche Daten	14

## B E G R Ü N D U N G

### Bebauungsplan Nr. 5 Lancken-Buddenhagener Straße

für das Gebiet zwischen

- der vorhandenen Einfamilienhausbebauung an der Ummanzer Straße im Süd-Westen
- dem Wohnheim der Reichsbahn sowie der vorhandenen Geschoßwohnanlage im Süden
- dem ehem. Kreidebruch und den landwirtschaftlich genutzten Flächen am Lenzberg im Osten und Nordosten
- der Buddenhagener Straße im Nord-Westen

### 1. Die Ausgangssituation, Erfordernisse der Planaufstellung und Planungsziele

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

- ° Industrie und Gewerbe
- ° Fremdenverkehr und Tourismus.

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

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

Diese Ausgangssituation war für den Rat der Stadt Saßnitz Anlaß, die Aufstellung eines B-Planes für den Bereich Lancken, Buddenhagener Straße zu beschließen, um damit mit besonderer Dringlichkeit die rechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes zu schaffen. Hier sollen ausschließlich Einfamilienwohnhäuser entstehen und zwar als freistehende Gebäude, als Doppelhäuser oder als Hausgruppen.

Außerdem hat die Stadt Saßnitz einen Grünordnungsplan ausarbeiten lassen. Dieser Plan dient der Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege. Er weist alle erforderlichen Angaben zur Beurteilung des durch den B-Plan bewirkten Eingriffes in Natur und Landschaft nach und stellt in einer Konzeption Festlegungen von Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich dar.

Der Bebauungsplan hat die Ergebnisse dieses Grünordnungsplanes berücksichtigt.

## 2. Das Plangebiet - Abgrenzung und Rechtslage

Das geplante Neubaugebiet ist 13,7 ha groß und liegt zwischen der vorh. Einfamilienhausbebauung an der Ummanzer Straße im Süd-Westen und dem Erholungsgebiet "Stubbenkammer" im Nord-Osten.

Die Begrenzung wird weiter durch das Wohnheim der Reichsbahn im Süden und durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Nord-Osten und Süd-Osten markiert.

Im Nord-Westen liegt die von alten Alleebäumen gesäumte Buddenhagener Straße. Sie führt nach Buddenhagen und soll die Erreichbarkeit des Nationalparks "Stubbenkammer" für Erholungssuchende sicherstellen. Da die Buddenhagener Straße in ihrem heutigen Zustand, d. h. wegen ihrer geringen Breite und ihrer Baum- und Landschaftsqualität diese Erschließungsaufgabe nicht ohne erhebliche Beeinträchtigungen erfüllen kann, wird eine neue Straße parallel hierzu gebaut. Die alte Straße bleibt also erhalten und steht den Fußgängern und Radfahrern zur Verfügung.

Im Südosten - außerhalb des B-Planbereiches - liegt der ehem. Kreidebruch "Restloch am Lenzberg" der im Jahre 1908 abgeworfen wurde. Von der Restlochoberkante bis zur Bebauung muß aus Sicherheitsgründen ein Mindestabstand von 50,0 m eingehalten werden (der Bebauungsplan stellt einen Abstand von ca. 60 m sicher).

Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes Ost-Rügen und des Nationalparks Jasmund.

Im neuen Flächennutzungsplan der Stadt Saßnitz wird das den Bereich des B-Planes Nr. 5 umfassende Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

## 3. Landschaftsqualität und Naturhaushalt

Eine besondere Landschaftsqualität liegt in der bereichsprägenden, weichen Hangsituation, die in Richtung Buddenhagen ansteigt und in einem begrenzten Bereich nördlich des Wohnheimes steiler verläuft. Die aufgrund der geomorphologischen Bedingungen in herausragender Weise reich strukturierte Landschaft - angrenzend an das Plangebiet - zwischen Stadtgrenze und Nationalpark weist einen großen Reichtum an verschiedenen Biotopformen auf, die wiederum auf ein breites Artenspektrum von Flora und Fauna schließen lassen.

Die klimatischen Bedingungen sind durch die überwiegende Südexposition der Flächen sowie die Lage zum Prorerwiek gekennzeichnet. Gemessen an den Windbewegungen vom offenen Meer und den dadurch bedingten Kaltluftzufuhren sind bei geringgeschossiger Bebauung der Flächen höchstens kleinklimatische Auswirkungen in direkter Umgebung der Versiegelungsflächen zu erwarten (bei der vorgesehenen Begrünung der Freiflächen und der Gartengrundstücke lassen sich diese kleinklimatischen Auswirkungen jedoch weitestgehend ausgleichen).

Die Böden des Naturraumes sind durch Kreide- und Moränenstandorte in Kuppen-, Hang- und Senkenlagen geprägt. Beim Bodenaufbau der Plangebietsfläche ist von grundwasserfernen Geschiebemergelstandorten mit Berglehm-Rendzina und Lehm-Pfahlerden auszugehen. Diese Bodentypen sind im Plangebiet verbreitet vorzufinden.

Durch die geologische Formation und die Hängigkeit der Flächen ist im Bereich des B-Planes kein oberflächennahes Grundwasser zu erwarten.

Die aktuelle Vegetation ist durch die Ackernutzung der Plangebietsfläche gekennzeichnet. Neben den zugehörigen Ackerhackfruchtgesellschaften sind hier lediglich in begrenztem Umfang Brachezeiger auf kleineren unbewirtschafteten Flächen vorzufinden.

Der teilverrohrte Bach im Osten des Projektgebietes weist in einigen Bereichen eine typische gewässerbegleitende Baum- und Strauchvegetation mit Eschen, Eichen, Vogelkirschen und Haselnuß auf. Die oberhalb des Gewässereinschnittes gelegenen Flächen bilden mit den lichtbedürftigen Heckenarten aus Schlehe, Weißdorn und Hundsrose den Strauchsaum des Gehölzes. Der nördliche, gewässerunabhängige Bereich der Baumhecke wird durch große alte Buchen mit gering ausgeprägter Strauchschicht und rasenartiger Krautschicht geprägt.

Die Baumhecke wird auf der westlichen Seite durch die alte Buddenhamer Straße begrenzt. Die zugehörige, z. T. lückenhaftige Allee aus alten Linden und Eschen stellt wegen ihrer Verknüpfungsfunktion zwischen unterschiedlichen Biotopen ein bedeutendes Landschaftselement dar.

#### 4. Die Wohnbebauung, Art und Maß der baulichen Nutzung

Vorgegeben wird die Bebauung mit Einfamilienhäusern als freistehende Gebäude sowie als Doppelhäuser und im Interesse sparsamen Umgangs mit den Baugrundstücken auch als Reihen- bzw. Stadthäuser mit zwei Geschossen, also als Hausgruppen. Mit einer derartigen Bebauung kann trotz kleiner Grundstücke am ehesten der sensiblen örtlichen Situation Rechnung getragen werden. Auch bleibt die Verkehrsbelastung relativ gering und damit verbundene Beeinträchtigungen können vertretbar eingegrenzt werden.

Durch eine großzügige - gleichwohl das Konzept bestimmende - Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche bietet sich die Möglichkeit, im Rahmen des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung rationelle und insoweit flächen- und kostensparende Grundrisse zu entwickeln. Größere Bautiefen bei reduzierten Hausbreiten können eine beachtliche Verringerung der Grundstücksgröße erbringen.

Vorgesehen ist im Schwerpunkt des Plangebietes die Festsetzung eines reinen Wohngebietes mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und der Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,5 bzw. 0,9 (bei einer zweigeschossigen Bebauung). Durch die Erhöhung der zulässigen Geschoßflächenzahl soll der wirtschaftliche Ausbau der Dachgeschosse ermöglicht werden.

Mit der Festsetzung eines reinen Wohngebietes (WR) wird die Zweckbestimmung "Wohnen" besonders abgesichert und damit der besonderen und sensiblen örtlichen Situation sowie den politischen Zielvorgaben des Rates am ehesten entsprochen. Gleichwohl wird etwa in Grundstückstiefe entlang der Sammelstraße und nordwestlich entlang der

Buddenhagener Straße WA-Gebiet festgesetzt. Damit soll nicht nur auf befürchtete Lärmabstrahlungen dieser Straßen reagiert werden. Vielmehr wird auch die Ansiedlung solcher nicht störender Einrichtungen ermöglicht, die der Versorgung des Gebietes dienen - sofern eine Nachfrage hierfür besteht (das sind z. B.: die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke).

Die im WA-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden jedoch gem. § 1, Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude ist gem. § 9, Abs. 1, Satz 6 BauGB auf 2 Wohnungen je Haus festgesetzt. Damit soll insbesondere eine Verkehrsüberfrachtung des Gebietes (auch durch den ruhenden Verkehr) verhindert werden. Dies könnte sonst zu Beeinträchtigungen führen, durch die die Wahrung der aus der Zweckbestimmung des reinen Wohnens resultierenden Schutzwürdigkeit in Frage gestellt wird.

## 5. Grundsätze der städtebaulichen Gestaltung

Beim städtebaulich räumlichen Konzeptaufbau wird den topographischen Bedingungen und auch den Vorstellungen nach sozialem Wohnen insoweit gefolgt, als überschaubare kleinteilige Gebäudegruppierungen mit unmittelbar zugeordneten Freiräumen das Grundelement des Quartiers bilden. Die Wohnsiedlung soll sich zur freien Landschaft klar abgrenzen (und nicht zerfransen). In diesem Rahmen übernehmen die zweigeschossigen Stadthausgruppen wichtige Leit- und Orientierungsaufgaben sowohl zum Grün hin als auch in wichtigen raumwirksamen Positionen im Quartierinneren.

Schließlich ergibt sich durch die auf die eingeschossige Bebauung abgestimmte Positionierung von zweigeschossig bebaubaren Bereichen die Möglichkeit, unterschiedliche Bauformen innerhalb verschiedener Quartierbereiche zu mischen, um so den Bauwünschen nach verschiedenen Haustypen in ähnlichen Grundstückslagen nachkommen zu können.

Das geneigte Dach ist zentrales Gestaltungselement der einzelnen Baukörper, die in ihrer Gesamtheit sich so am ehesten in die Landschaft und die Siedlungsstruktur einfügen können. Außerdem wird damit auch auf die im Südwesten bereits vorh. Einfamilienhausbebauung eingegangen. Schließlich ist das geneigte Dach eine Voraussetzung für den Ausbau der Dachgeschosse für Wohnzwecke.

Großflächige Anlagen für den ruhenden Verkehr werden vermieden. Das Gesamtkonzept ist aus diesem Grunde so entwickelt worden, daß die Stellplätze unmittelbar jedem Gebäude zugeordnet werden können und auf dem Hausgrundstück unterzubringen sind. Damit wird es möglich, den Stellplatz oder die Garage in die haus- und wohnungsbezogenen eigene soziale Vorstellung einzubeziehen und für Mehrfachnutzungen zu öffnen (Gartengeräte, Werkstatt, Spielplatz usw.). Bei "Abwesenheit" des Autos ist die Garage (oder der Stellplatz) kein Leerraum.

## 6. Die Verkehrserschließung

Beim verkehrlichen Konzept wird eine "offene" Erschließung zugrundegelegt. Ausgehend von einer Sammelstraße ergibt sich ein Verästlungssystem, das in Verbindung mit schmalen Straßenprofilen wesentlich zur Reduzierung des Flächenbedarfs beiträgt.

Diese offene Anlage gestattet eine vom Verkehr kaum gestörte Verknüpfung des inneren Grünsystems mit dem Ringgrün - insoweit also auch mit der freien Landschaft. Schließlich fördert dieses Erschließungssystem die Anlage überschaubarer Siedlungsbereiche.

Außerdem kann der gebietsfremde Fahrzeugverkehr weitgehend ferngehalten werden. Auch aus diesem Grunde ist auf eine zweite Verkehrsanbindung (zusätzlich zum Anschluß Granitzer Straße) an die Buddenhagener Straße verzichtet worden.

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

Vorgesehen ist ein 2fach abgestuftes Straßenkonzept:

- a) Sammelstraße
- b) Anliegerstraßen und -wege

Zu a) Sammelstraße

Die Sammelstraße bildet das verkehrliche Ausgangsgerüst der Erschließung. Sie verläuft mit Anschluß an die neue Buddenhagener Straße über die

- Granitzer Straße bis zur Arkonastraße
- dann die Arkonastraße entlang
- nördlich vorbei am Wohnheim
- bis zur geplanten Straße nordöstlich des Wohnheimes
- und schließlich über diese nur teilweise vorh. Straße bis zum Rügenring.

Für die Sammelstraße wird folgendes Profil vorgeschlagen:

1,5 m Fußweg  
6,0 m Fahrbahn  
3,0 m gemeinsamer Rad- und Fußweg - an der nördlichen und  
östlichen Straßenseite geführt

---

10,5 m insgesamt

Dieses Profil gilt für bereits bebaute Teilbereiche, wo die Gebäudeabstände ein breiteres Mass nicht zulassen. In den übrigen Abschnitten insbesondere nördlich und östlich des Wohnheimes, sowie im Verlauf der Granitzer Straße südöstlich der Buddenhagener Straße wird zusätzlich ein Grünstreifen von 2,0 m Breite straßenbegleitend vorgeschlagen. Das Straßenprofil beträgt dann 12,5 m.

Dieser Grünstreifen wird unregelmäßig mit ortstypischen Großbäumen bepflanzt (Artenauswahl nach der Pflanzliste). Außerdem dient er zur Aufnahme erforderlicher öffentlicher Parkstände. In diesem Bereich kann auch ein Haltepunkt für den öPNV liegen.

Im Einmündungsbereich der Anliegerstraßen in die Sammelstraße sind die einzuhaltenden Sichtfelder vorgegeben.

#### Zu b) Anliegerstraßen und -wege

Von der Sammelstraße aus entwickelt sich etwa in Höhe des Wohnheimes das offen- und verkehrsberuhigt angelegte Verästlungssystem mit drei Erschließungsansätzen.

Diese drei Erschließungsäste stellen die Erreichbarkeit begrenzter Teilbereiche des Plangebietes sicher. Sie können deshalb nach dem Mischungsprinzip (ohne Flächenaufteilung) angelegt werden.

Die Verkehrsfläche ist dabei 5,5 m breit. Hinzu kommt ein Grün- und Baumstreifen von 2,0 m Breite der wechselseitig angeordnet wird, so daß sich eine Gesamtbreite von 7,5 m ergibt. Eine Festlegung als verkehrsberuhigte Bereich ist erforderlich (Schild "Spielende Kinder" -StVO § 42, Zeichen 325 und 326). Für PKW ist Schrittgeschwindigkeit vorgeschrieben. Außerdem dürfen Autos nur dort abgestellt werden, wo besondere Parkstände gekennzeichnet sind. Zu empfehlen ist ein Verhältnis von 1 : 4 (öffentl. Parkstände zu privaten Stellplätzen).

Die öffentlichen Parkstände werden in den die Straße wechselseitig begleitenden Grünstreifen "locker" eingefügt. Die hier vorgesehenen ortstypischen Bäume sind in unregelmäßigen Abständen zu pflanzen (Artenauswahl nach der Pflanzliste). Die Anliegerstraßen- und Wege werden durchgehend gepflastert.

Im übrigen sind verschiedene geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen unerlässlich (z. B. bewegte Linienführung, Versätze der Straßen, Einengungen mit Überquerungshilfen für Fußgänger, Aufpflasterungen). In den gepflasterten Verkehrsberuhigten Anliegerstraßen- und Wegen werden die optisch wirksamen Teilaufpflasterungen farblich hervortretend angelegt.

Einengungen der Verkehrsfläche sind im Zuge des öffentl. Grünsystems in Verbindung mit Überquerungshilfen oder bei längeren gradlinigen Straßenabschnitten vorgesehen. In diesen Einengungsbereichen wird eine Teilaufpflasterung empfohlen. Weitere Teilaufpflasterungen sind in Kreuzungs- bzw. Einmündungsbereichen vorgesehen.

Bei der hier gewählten Straßenqualität ergeben sich besondere Möglichkeiten zur multifunktionalen Gestaltung der Straße. Durch die Markierung der Einengungsflächen mit Grobbäumen wird der Verkehrliche Gewinn auch städtebaulich-räumlich ausgenutzt. Beim Wechsel der mit Grobbäumen bestandenen Grünstreifen entlang der Straße werde die geschwindigkeitsdämpfenden Maßnahmen optisch unterstützt und gleichzeitig städtebaulich erlebbare Teilräume geschaffen. Der eigene Wohnbereich ist wiederzuerkennen und wiederzufinden.

## 7. Grün- und Freiräume

Der städtebaulichen Konzeption liegt ein Orientierungs- und Ordnungsgüst zugrunde, in dem die baulichen Anlagen, die Freiräume und Grünanlagen und das Erschließungssystem einander zugeordnet sind. Darin erhalten die Grün- und Freiflächen über ihre ökologische Aufgabe hinaus wichtige Funktionen zur Gliederung der Bauflächen. Durch das sich kreuzförmig durch das Wohngebiet hindurchschlängelnde Grünsystem entstehen übersichtliche kleinere und sozial erlebbare Siedlungsteilbereiche. Dies kommt dem sozialen Kommunikationsbedürfnis der Bewohner in einem überschaubaren Lebensraum entgegen.

Innerhalb dieses öffentlichen Grünsystems verlaufen von Hecken begleitende Fußwege, die in einen um das Gebiet geführten Ringfußweg einmünden und dann in alle Richtungen weitergeleitet werden können. Von hier aus erfolgt auch die Verknüpfung mit der "alten" Buddenha gener Straße, die künftig als Rad- und Fußweg eine gute Verbindung zu bebauten Stadt und zur freien Landschaft herstellt.

Die Fußwege innerhalb der öffentlichen Grünzüge sind in den zur Verfügung stehenden Räumen durch seitliche Versätze geschwungen anzulegen, so daß ein starres Linienhaftes Bild vermieden wird. Wechsellseitig anzuliegende ortstypische Vegetationselemente (Hecken, Bäume) bilden differenzierte Räume und lassen ein vernetztes Element zwischen dem Wohngebiet und der freien Landschaft entstehen. Im übrigen sollen durch die Etablierung dieses Heckensystems naturnahe Saumbiotope geschaffen werden, die aufgrund ihres hohen Lebensraumangebotes für viele Tiere- und Pflanzenarten von exentzieller Bedeutung sein können.

Die wegbegleitende Einzelbaumreihe an der alten Buddenhagener Straße ist zu erhalten; abgängige Bäume werden nachgepflanzt. Die Gebüsch/Waldaufweitung entlang der Buddenhagener Straße (mit dem Graben) bleibt der natürlichen Vegetationsentwicklung überlassen und zwar als Verbundelement von freier Landschaft zur Bebauung (Grenzsituation). Die Randlinieneffekte sollen etwa auf der halben Länge durch die Anlage einer vorgelagerten Heckenstruktur im Bereich des neu anzulegenden 10 m breiten Grünzuges verstärkt werden. Außerdem kann durch die Führung des hier anzulegenden Fußweges eine Beeinträchtigung der Vegetationsstruktur verhindert werden.

Der geplanten Wohnbebauung nördlich des Wohnheimes wird zur südlich gelegenen Parkplatzfläche und der Geschoßwohnanlage eine mit Bäumen bepflanzte Abstands- und Schutzfläche von 35 bis 60 m Tiefe vorgelagert (Artenauswahl nach der Pflanzliste).

Für die Gestaltung der privaten Gärten wird die Bepflanzung mit einem Großbaum auf je 250 qm unbebauter Grundstücksfläche festgeschrieben (Artenauswahl nach der Pflanzliste). Diese Maßnahme soll (neben ihrer klimatischen Wirkung) im Zusammenhang mit den öffentlichen Grünflächen ein Mindestmaß an gestalterischer Leitkonzeption im Plangebiet ermöglichen.

Im übrigen sollen private Gärten und öffentl. Grünflächen die Verantwortlichkeit für die Freiräume belegen und ihre aktive Nutzung sicherstellen (Wohnen als sozialer Vorgang und nicht nur als Mittel zur Nachfrageerfüllung). Das private Grün der Haus- und Vorgärten kann in den Straßenraum hineinwirken und auf diese Weise zwischen den Nutzungsvorstellungen im öffentlichen Verkehrsraum und dem privaten Gestaltungswillen im eigenen Garten vermitteln. Jeder kann sich durch eigene Beiträge mit seiner Siedlung identifizieren.

Der Versiegelungsanteil im Baugebiet ist besonders niedrig zu halten und nur da wo aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes dichtere Versiegelungen notwendig sind, können sie zugelassen werden. Wassergebundene Decken für die Fußwege und Pflasterungen für die Straßen sind die Regel.

Dies wird durch § 19 Abs. 4 BauNVO abgesichert, wonach die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 (50 %) überschritten werden darf, d. h. das 40 % des Grundstücks unversiegelt bleiben müssen.

## 8. Spielplätze + Anger

An den Endpunkten der öffentl. Grünzüge liegen die Spielplätze für Kinder im Alter von 6-12 Jahren, die als öffentliche Flächen festgesetzt sind und deren Gesamtfläche (netto) mind. 2 % der zulässigen Geschoßfläche im Spielplatzbereich betragen muß (gem. Nieders. Ges. über Spielplätze - NSpPG). Durch diese Randlage wird sichergestellt, daß die Plätze einerseits gut erreichbar sind, daß aber andererseits eine Beeinträchtigung der Wohnruhe möglichst vermieden wird. Bei einer für das Quartier insgesamt zulässigen Geschoßfläche von ca. 46.870 qm sind mind 940 qm an nutzbarer Spielplatzfläche erforderlich und auch an den 3 Spielplatzstandorten festgesetzt. Die nutzbare Fläche eines jeden Spielplatzes für Kinder von sechs bis zwölf Jahren muß mindestens 300 m<sup>2</sup> betragen (NSpPG).

Die Spielplätze für Kleinkinder unter 6 Jahren sind bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen auf den Baugrundstücken anzulegen. Ein Spielplatz kann auch auf einem anderen Grundstück gelegen sein, z. B. als Gemeinschaftsanlage, wenn rechtlich gesichert ist, daß er für die Wohnungen auf dem Baugrundstück dauernd zur Verfügung steht. Die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kleinkinder muß mindestens 30 m<sup>2</sup> und mindestens 3 % der Wohnfläche der Wohnungen betragen, für die er bestimmt ist (NSpPG).

Etwas im Mittelpunkt des Baugebietes, d. h. im Schnittpunkt der Grünzüge entsteht eine Freiraumaufweitung als baumbestandener Anger mit Bänken ausgestattet - der Treffpunkt und Ruhebereich gleichzeitig sein kann.

## 9. Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen in Form einer örtlichen Bauvorschrift sollen sich auf wesentliche und maßstabsbildende Bestimmungen beschränken; auch um durch geschickte Gestaltung rationelle und wirtschaftliche Bauformen zu ermöglichen.

So kommt es zur Festsetzung von Grenzwerten für die Dachneigung zwischen 35 bis 45 Grad beim Hauptbaukörper. Dadurch kann eine gestalterische Verknüpfung mit der vorh. Einfamilienhausbebauung ermöglicht und der Ausbau der Dachgeschosse mit Wohnungen abgesichert werden. Die Dachgaubenlage und -größe im Verhältnis zur Dachfläche werden durch Rahmenvorgaben begrenzt.

Schießlich wird aus gestalterischen Gründen die Ausformung der Grundstückseinfriedigungen im Vorgartenbereich vorgegeben. Die gestalterische Einbeziehung der Mülltonnen gehört dazu.

Im übrigen ist es erforderlich, den Bauherren oder deren Planer bereits in der Planungsphase eine gestalterische motivierte Farb- bzw. Materialberatung anzubieten. Dies gilt insbesondere für Doppelhäuser und Hausgruppen, die auf einen "einheitlichen" Gestaltungscharakter angewiesen sind.

## 10. Technische Ver- und Entsorgung - Altlasten

Das Baugebiet wird an das vorh. bzw. zu ergänzende zentrale Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungssystem sowie an die öffentl. Müllabfuhr angeschlossen. Dabei sind die im Zusammenhang mit der vorh. Bebauung an der Ummanzerstraße - Zudaerstraße - Arkonastraße vorgegebenen Anschlußsysteme zu beachten.

Das anfallende häusliche Abwasser ist über ein Kanalsystem dem Hauptpumpwerk in Saßnitz zuzuleiten, von wo aus es dann in die Kläranlage Bergen gepumpt wird. Für die Entwässerung des B-Planbereiches ist ferner zu beachten, daß durch die Höhenunterschiede im Gelände 2/3 der Entsorgung nördlich über die Buddenhagener Straße zu realisieren ist. Da die anfallende Abwassermenge nicht über das vorh. Entsorgungsnetz von Lancken abgeleitet werden kann, ist eine gesonderte Leitung durch die Ortslage Lancken in Richtung Neuer Friedhof - Tankstelle vorgesehen.

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

Das anfallende Regenwasser wird über eine Trennkanalisation abgeführt. Im übrigen kann der abzuleitende Regenwasseranteil reduziert werden wegen des hohen Anteils unversiegelter Grundstücksflächen, die hier bei 40 % der Nettobaufläche liegen. Zusätzlich wird den Grundstückseigentümern empfohlen, das Dachwasser in Zisternen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über Anlagen der Rügenwasser GmbH. Die erf. technischen Voraussetzungen (Druckerhöhungsstation, Trinkwasserspeicher und Leitungsergänzung) befinden sich in der Planung bzw. im Bau.

Die Wärme- und Energieversorgung wird durch Erdgas sichergestellt. Die vorh. Heizsockelleitung wird abgebaut. Für die erforderliche Ferngasleitung erfolgt zur Zeit das Raumordnungsverfahren. Dabei wird für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 eine Linienführung gesucht, die unmittelbar am nordöstl. Rand des Plangebietes verläuft also parallel entlang der 10 m breiten Ringfußwegverbindung.

Die das Plangebiet durchschneidende Starkstromleitung soll entlang der Nord-/Ostgrenze innerhalb des Ringweges (öffentl. Grünzug) verkabelt werden. Die Verkabelungstrasse kann dann im Zuge der "alten" Buddenhagener Straße weitergeführt werden. Damit ergibt sich eine am Rande des Plangebiets liegende, relativ gradlinige, Führung.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im B-Planbereich keine Altlastverdachtsflächen bekannt. Es wird aber empfohlen, vorab die Verwertung von Erdaushub bzw. im Falle der Kontamination die ordnungsgemäße Entsorgung des Materials zu klären.

### 11. Vorgeschichtliche Bodenkunde

Vorgeschichtliche Fundstellen sind aus diesem Gebiet nicht bekannt. Da aber in der Gemarkung Lancken viele Fundstellen liegen ist vor allem mit steinzeitlichen Funden zu rechnen. Wichtig ist der nahe gelegene Lenzberg mit archäologischen Objekten, die teilweise geschützt sind. Sofern vorgeschichtliche Funde festgestellt werden, sind sie zu sichern und zu melden.

### 12. Bodenordnende Maßnahmen

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

### 13. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit diesem B-Plan kann neuer Wohnraum für fast 800 Einwohner geschaffen werden. Dadurch gelingt es, den dringenden Wohnungsbedarf in einem ersten Abschnitt zu decken. Gleichzeitig aber werden dem im Innenbereich der Stadt Saßnitz eingeleiteten Erneuerungsprozeß (300 Wohnungen mit schwerwiegenden Schäden) durch das Angebot von Ersatzwohnungen beachtliche Impulse gegeben.

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

- Industrie und Gewerbe
- Fremdenverkehr und Tourismus

durch die hier vorgesehenen flankierenden Maßnahmen der Wohnungspolitik entsprechend unterstützt. Im übrigen kann eine Stärkung der zentralörtlichen Funktionen auch im Dienstleistungsbereich erwartet werden.

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

Erst diese Verbundwirkung bietet Gewähr für

- die Wirkungsoptimierung angrenzender versiegelungsfreier Grundstücksteile und Grünflächen auf den privaten Grundstücken
- die Optimierung der Rückzugswirkung bei Hecken für die verschiedenen Tier- und Pflanzenarten

- die Beschattungswirkung der Großbäume an den Straßen und damit die Verbesserung des Kleinklimas durch Transpirationskühlung und Staubabsorption
- die Auflösung einer kompakteren Wohngebietsbebauung zugunsten einer kleinteiligen Bereichslösung
- eine überzeugende Gestaltlösung der einzelnen Grün- und Siedlungselemente innerhalb des Baugebietes aber auch am Siedlungsrand zur freien Landschaft hin
- ein Ausgleich der Eingriffswirkung infolge des Bebauungsplanes

Bei Berücksichtigung der unterschiedlichen Wichtung der als Ausgleich anrechenbaren Maßnahmen und in Anbetracht der etwa gleichgroßen Flächenanteile von Eingriffs- und Ausgleichsflächen sind die geplanten Eingriffe bei Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

Freilich ist vorauszusetzen, daß die Erstellung von Ausgleichsmaßnahmen in zeitlichem Zusammenhang mit der Eingriffsverursachung erfolgt.

#### 14. Pflanzliste

##### Pflanzliste 1, Großkronige Straßenbäume

Ahorn	Acer platanooides
<del>Platanus acerifolia</del>	
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Jeweils nur eine Art je Straßenzug

##### Pflanzliste 2, Mittlere bis kleine Straßenbäume

Hahnendorn	Crataegus crus-galli
Feldahorn	Acer campestre "Elsrijk"
Baumhasel	Corylus colurna
Christusdorn Rotdorn	<del>Gleditsia triacanthos</del> Crataegus laevigata "Paulii"
Robinie	Robinia pseudoacacia "Monophylla"

Jeweils nur eine Art je Straßenzug

##### Pflanzliste 3, Ergänzende Baum- und Strauchpflanzungen an vorh. Baumhecken

###### 3.1 Bäume für Kernzonen

Stieleiche	Quercus robur
Buche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior

###### 3.2 Bäume und Gehölze für Unter- und Randpflanzungen

Vogelkirsche	Prunus avium
Haselnuß	Corylus avellana
Traubenkirsche	Prunus padus

### 3.3 Sträucher für den Gehölzsaum

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

## Pflanzliste 4. Bäume und Gehölze für die Ortsrandbegrünung und für siedlungsinterne Grünzüge

### 4.1 Standortgerechte Arten zur Verwendung bei der Ortsrandbegrünung, auf Grenzflächen zur "Freien Landschaft" und in siedlungsinternen Grünzügen

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

#### Obstbäume

Walnuß	Juglans regia
Apfel	Hochstämme in Sorten
Birne	Hochstämme in Sorten

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

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

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

15. Städtebauliche Daten

Bruttobauland	13,70 ha	100 %
davon: Wohngebiet	8,50 ha	62 %
ö. Grünfläche	3,40 ha	25 %
ö. Verkehrsfläche	1,80 ha	13 %
<hr/>		
Wohngebäude insgesamt	212	
davon: 1 geschoss. Gebäude	157	
2 geschoss. Gebäude	55	
<hr/>		
Wohnungen insgesamt	319	
(bei 1,5 EW/Gebäude)		
davon: 1 geschoss. Gebäude	236	
2 geschoss. Gebäude	63	
<hr/>		
Einwohner insgesamt		
(2,5 EW/Wohnungen)	798	
<hr/>		
Zulässige Geschoßfläche	46870,00 qm	
davon: 2 % für ö. Kinderspielplätze		
(Nettofläche)	940,00 qm	
in 3 Spielflächen festgesetzt	1000,00 qm	
<hr/>		

Mit 25 % liegt der Anteil der öffentlichen Grünfläche höher als erwartet. Dies liegt an der Einbeziehung des schutzwürdigen Wäldchens an der Buddenhagener Straße und an der Abstandsfläche zwischen der Wohnbebauung und den südlich gelegenen Geschoßwohnungen östlich des Wohnheimes. Diese Flächen müssen nicht dem Wohngebiet zugerechnet werden. Werden diese öffentlichen Grünflächen abgesetzt, reduziert sich der Grünflächenanteil wieder auf etwa 13 %.

Saßnitz, den .....  
Naumann  
Bürgermeister

Von der Stadtverordneten Versammlung Saßnitz am 30.08.93.....  
als Planbegründung beschlossen.

Saßnitz, den 15.03.94.....  
Naumann  
Bürgermeister

