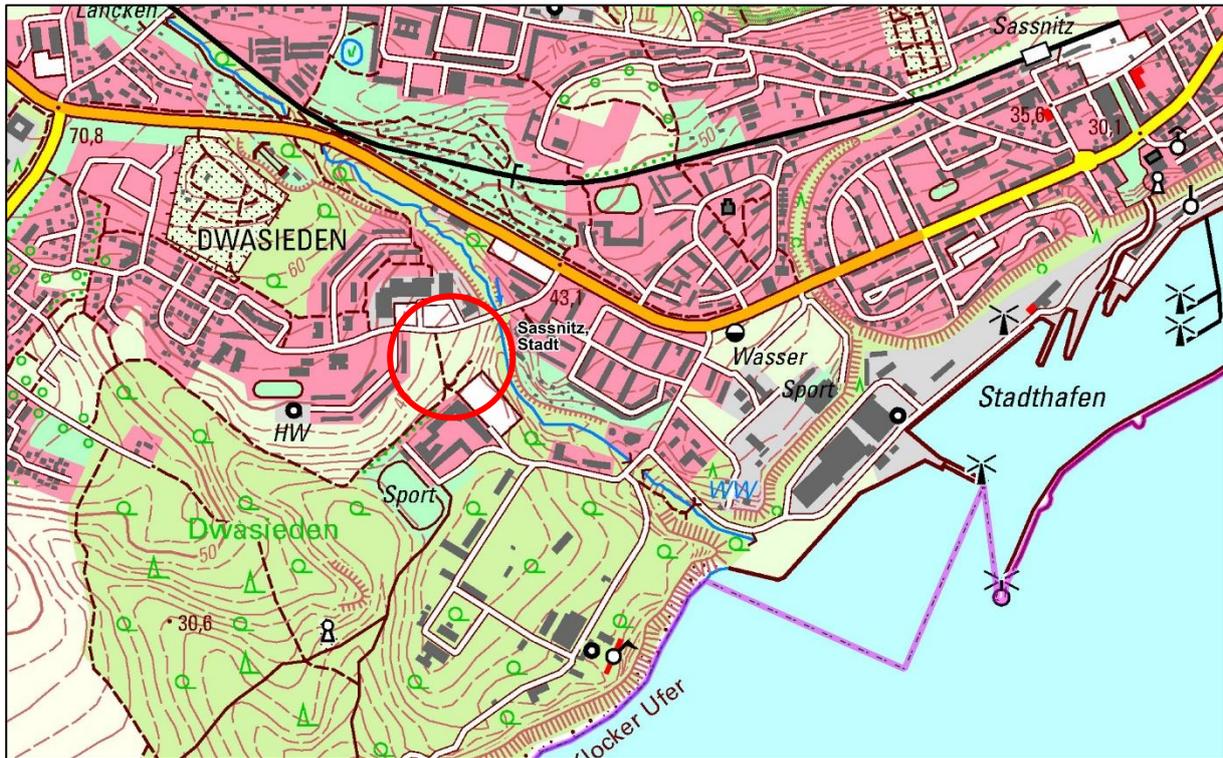


BEGRÜNDUNG

14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sassnitz



VORENTWURF



Stadt Sassnitz
Staatlich anerkannter Erholungsort

Sassnitz im Mai 2024

Erarbeitung der Begründung der 14. Änderung
des Flächennutzungsplans durch:

SIGMA PLAN® WEIMAR GMBH
Interdisziplinäre Bauplanung 

Inhalt	Seite
Abbildungsverzeichnis	II
Tabellenverzeichnis	II
1. Einleitung.....	4
1.1 Anlass und Geltungsbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplans.....	4
1.2 Beschreibung des Plangebietes und Darstellung im Flächennutzungsplan.....	5
1.3 Übergeordnete Planung und Konzepte	7
1.4 Verfahren und Verfahrensablauf	9
2. Planungsvorhaben	9
2.1 Planungsbeschreibung	9
2.2 Verkehrsflächen.....	10
2.3 Technische Erschließung.....	10
2.4 Altlasten.....	11
2.5 Natur und Umwelt.....	11
2.6 Archäologie und Denkmalpflege	11
3. Umweltbericht.....	11
4. Flächenbilanz.....	12

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Topografische Karte mit Geltungsbereich	4
Abb. 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplans mit Geltungsbereich	5
Abb. 3: Kartenauszug RREP 2010	7
Abb. 4: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz	8

Tabellenverzeichnis

Tab. 1 Flächenbilanz Planung	12
------------------------------------	----

1. Einleitung

1.1 Anlass und Geltungsbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Geltungsbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sassnitz ist funktional dem naheliegenden Wohngebieten entlang der Mukraner Straße zuzuordnen und ist eine brachliegende Fläche, der aktuell keine Nutzung zugeordnet ist.

Die Stadt Sassnitz beabsichtigt die Fläche mit einer neuen Nutzung zu versehen, um aktuelle und zukünftige Angebote auf dem Wohnungsmarkt bedienen zu können. Der Flächennutzungsplan stellt die aktuelle Fläche als Grünanlage mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar. Der Flächennutzungsplan unterstützt die Entwicklung von Bauflächen und ermöglicht die Ausschöpfung von sinnvollen Potenzialen in der Stadt Sassnitz im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Die Umgebung des Geltungsbereiches ist im Westen geprägt von Wohnbauflächen. Hier schließt die Flächennutzungsplanänderung an. Die vorhandene Wohnnutzung wird ebenso so durch Bildungsstätten, wie die Grundschule Ostseeblick, und soziale Dienstleistungen ergänzt. Nördlich befindet sich ein Nahversorgungszentrum, östlich der Tribberbach. Südlich grenzt das regionale berufliche Bildungszentrum des Landkreises Vorpommern-Rügen an. Zur Sicherung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Flächennutzungsplanänderung notwendig.

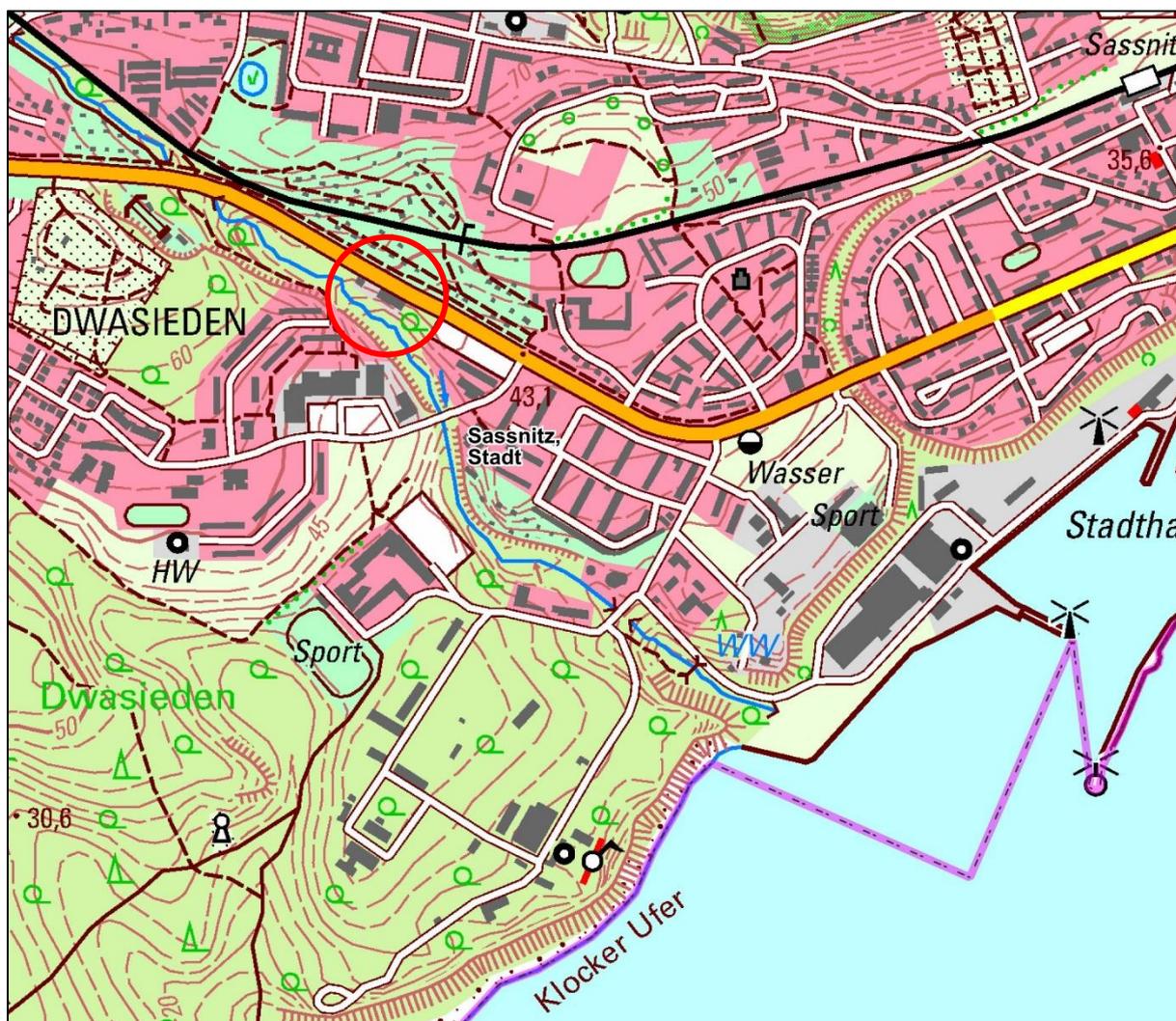


Abb. 1: Topografische Karte mit Geltungsbereich, Quelle: Geoport M-V

Der Geltungsbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sassnitz ist eine Grünfläche, die aktuell vor allem als Querung zum südlich gelegenen regionalen beruflichen Bildungszentrum genutzt wird und entsprechende Trampelpfade aufweist. Die westlich angrenzende Wohnbebauung sowie die nördlich des Nahversorgungszentrum befindlichen Zeilenbauten in Plattenbauweise der DDR-Nachkriegsmode. Östlich befindet sich der Tribberbach als naturnaher und schützenswerter Grünzug und Fließgewässer. In Blickbeziehung und noch gut sichtbar folgt hinter dem Tribberbach, der als natürliche Barriere wirkt, die Zeilenbebauung am Fischerring mit vier Geschossen.

Die betroffene Fläche setzt sich aus unbebauter und unversiegelter Fläche zusammen und zeichnet sich durch Grün- und Gehölzbewuchs aus. Insgesamt ist der Geltungsbereich ca. 2,1 ha groß.

Am 08.02.2024 hat die Stadtvertretung der Stadt Sassnitz den Aufstellungsbeschluss zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 2 Abs. 1 und § 5 BauGB gefasst.

Die Änderung erfolgt aufgrund konkreter Planungen, die eine verbindliche Bauleitplanung erzeugen und somit einer vorbereitenden Bauleitplanung mittels der Änderung des Flächennutzungsplanes bedürfen. Die Verfahren werden im Parallelverfahren durchgeführt.

1.2 Beschreibung des Plangebietes und Darstellung im Flächennutzungsplan

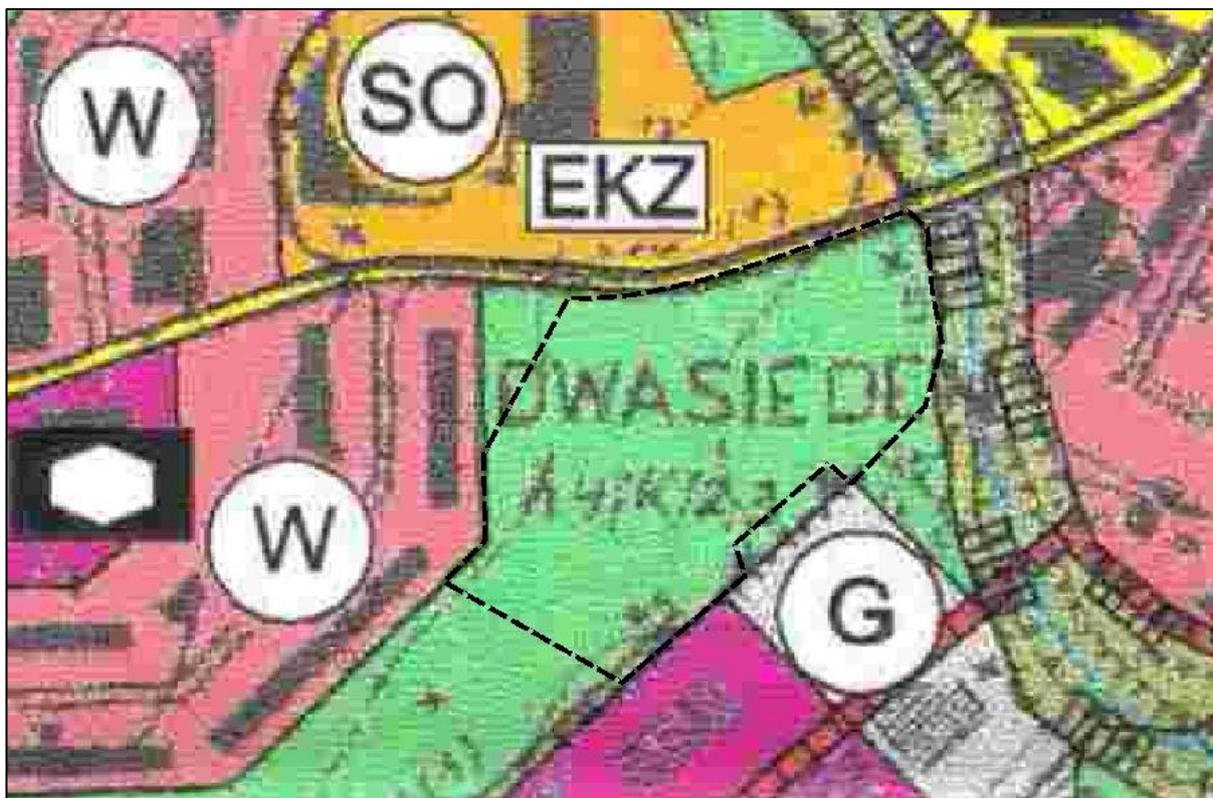


Abb. 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplans mit Geltungsbereich, Quelle: B-Plan Pool

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz, am 14.05.2001 von der Stadtvertretung beschlossen und am 08.10.2001 wirksam geworden, beinhaltet im Geltungsbereich der 14. Änderung eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“. Angrenzend daran befinden sich vor allem im Westen Flächen für Wohnbebauung, im Norden ein Sondergebiet, im Süden Flächen für Gemeinbedarf und Gewerbliche Bauflächen, sowie im Westen der Tribberbach mit einer Umgrenzung für Schutzgebiete. Mit der Zeit hat sich auf der Fläche Pflanzen- und Gehölzbewuchs entwickelt.



Abb. 3: Trampelpfad zum Nahversorgungszentrum, Quelle: eigenes Foto



Abb. 4 Wiesen und Strauchflächen im Geltungsbereich, Quelle: eigenes Foto

1.3 Übergeordnete Planung und Konzepte

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Die Stadt Sassnitz wird im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 als Bestandteil des Mittelbereichs des zentralen Ortes Bergen auf Rügen klassifiziert (vgl. S. 31). Besonders werden die Entwicklung und Bedeutung des Hafenstandortes herausgearbeitet. Hieran anschließend entwickelt sich aus einer logischen Konsequenz ein benötigtes Angebot für Wohnraum, um Arbeitskräfte für eine gewünschte Entwicklung für den Standort zugewinnen.

Des Weiteren wird der wachsende Bedarf an betreutem Wohnen und wohnortnaher sozialer Betreuung (vgl. S. 78) hervorgehoben.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP 2010)

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 weist Sassnitz als Grundzentrum mit einer Versorgungsfunktion aus. Des Weiteren sollen Arbeitsplätze gesichert sowie die Neuschaffung von Arbeitsplätzen gefördert werden. Die Stadt Sassnitz nimmt ausgewählte mittelzentrale Funktionen wahr und ist dadurch für die Region und die Versorgungsangebot bedeutsam (vgl. S. 33f.).

Für die Stadtentwicklung werden im RREP 2010 klare Vorgaben zur Ausschöpfung innerstädtischer Potenziale gemacht. Des Weiteren soll eine „ausgewogene und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gewährleistet werden.“ (vgl. S.47f.).

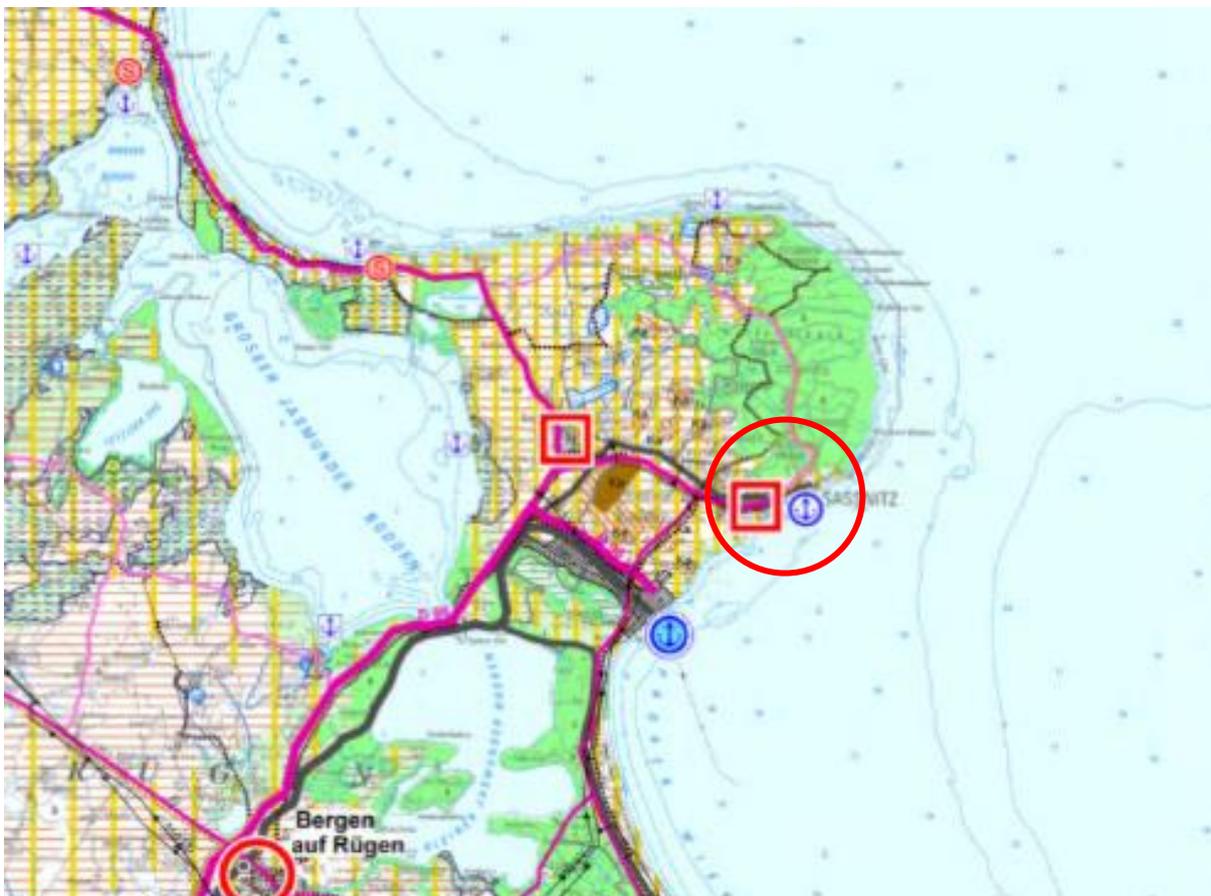
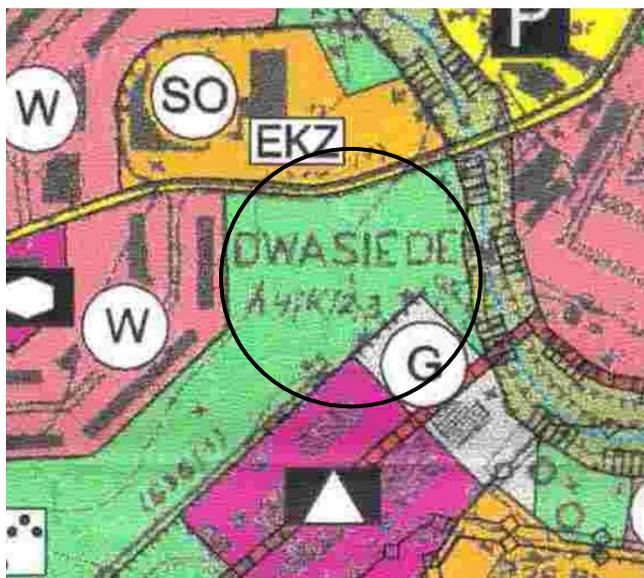


Abb. 3: Kartenauszug RREP 2010, Quelle: Regionaler Planungsverband Vorpommern

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Die Inanspruchnahme von Flächen soll ressourcensparend erfolgen. Genauso ist bei der Siedlungsentwicklung darauf zu achten, dass ein räumlicher Zusammenhang mit weiterer Funktion wie Kultur, Arbeiten, Versorgung und Dienstleistung befördert wird (vgl. S. 46).

Der Zielstellung ressourcensparend zu bauen wird durch die Absicht Geschosswohnungsbau zu realisieren und großzügige Grünflächen zu erhalten und herzustellen entsprochen. Des Weiteren werden auf Grund der räumlichen Nähe zum Stadtzentrum von Sassnitz und das direkt gegenüberliegende Nahversorgungszentrum kurze Wege für die Erledigung des täglichen Bedarfs ermöglicht.

Flächennutzungsplan



Die Stadt Sassnitz besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2001. Dieser stellt das Gebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar.

Der Bebauungsplan kann nicht nach § 8 Abs. 2 BauGB im Rahmen des Entwicklungsgebotes abgeleitet werden. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Rahmen eines Parallelverfahrens notwendig. So wird ein geregeltes und dem BauGB entsprechendes Bauleitplanverfahren gewährleistet.

Abb. 4: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz,
Quelle: B-Plan Pool

Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Sassnitz - 2. Fortschreibung (ISEK)

Die Stadt Sassnitz hat im Jahr 2019 das Integrierte Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2006 das zweite Mal fortgeschrieben und damit eine Grundlage für die gegenwärtige Stadtentwicklung und -planung geschaffen. Der Geltungsbereich liegt im Fördergebiet Fischerring/ Mukraner Straße.

Die Stadt Sassnitz weist einen rückläufigen Wohnungsleerstand aus. Dieser begründet sich vor allem durch Rückbau des aus der DDR-Nachkriegsmoderne entstandenen industriellen Wohnungsbaus (vgl. S. 44). Auch wenn die Bestände saniert und modernisiert werden können, um das Wohnungsangebot qualitativ zu verbessern, bedarf es immer einen Neubaus, um ein Wohnungsangebot mit einem hohen Standard an Energieversorgung, Ausstattungsmerkmalen und städtebaulichen Standards zu verwirklichen und am Wohnungsmarkt anbieten zu können.

Die Entwicklung des Fährhafens Mukran (vgl. S. 82f) bedingt ebenso eine Wohnungsnachfrage, die gedeckt werden muss. Hier werden Wohnungen benötigt, die einen modernen Standard aufweisen, um die Fachkräfte auch als Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Sassnitz zu gewinnen und ein reines Einpendeln zum Arbeitsort zu verhindern.

1.4 Verfahren und Verfahrensablauf

Für das vorbereitende Bauleitplanverfahren wurde das **zweistufige Verfahren** gewählt. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren mit der verbindlichen Bauleitplanung, dem Bebauungsplan Nr. 54 „Wohnen an der östlichen Mukraner Straße“ der Stadt Sassnitz, durchgeführt.

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss der 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sassnitz, Beschluss-Nr. VO(STV)/467/2024, wurde am 20.02.2024 mehrheitlich zugestimmt und am 26.02.2024 ortsüblich im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Sassnitz Stadtanzeiger Nr. 1/2024 – 31. Jahrgang, bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeitsbeteiligung

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeitsbeteiligung

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt

Öffentliche Auslegung und deren Ergebnisse

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt

Abwägungsprozess

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt

Satzungsbeschluss

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt

2. Planungsvorhaben

2.1 Planungsbeschreibung

Innerhalb der 2,1 ha des Plangebiets wird im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung Fläche für die Wohnnutzung geplant. Innerhalb der Wohnnutzung sind im Rahmen der BauNVO ebenso komplementäre Nutzungen möglich, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkreter definiert werden.

Die Wohnbebauung dient zur Aktivierung von Bauflächenpotenzialen im Sinne einer vorrauschenden Stadtentwicklung der Stadt Sassnitz und Schaffung von Wohnraumangeboten im Geschosswohnungsbausektor.

Das angrenzende Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts, welches in Verbindung mit dem Tribberbach steht, ist nicht Bestandteil des Geltungsbereiches der 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sassnitz.

Durch die Mukraner Straße ist eine Haupteerschließung bereits gesichert und aufgrund dessen kein Bestandteil des Geltungsbereiches dieser Flächennutzungsplanänderung.

2.2 Verkehrsflächen

Die verkehrstechnische Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die „Mukraner Straße“, an der der Geltungsbereich unmittelbar angrenzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden Erschließungsstraßen angelegt, die das Wohngebiet an die Mukraner Straße anschließt.

Durch die Anbindung an die Mukraner Straße ist das Wohngebiet unmittelbar über die ca. 400 m entfernte B96 an das regionale Verkehrsnetz Richtung Lietzow, Bergen auf Rügen und Mukran Port angebunden.

Die L29 befindet sich ca. 1 km westlich und bindet den Geltungsbereich an der Fährhafen Sassnitz sowie Prora und Binz an.

Die Bushaltestelle des Stadtbusses 1 und 2 „Mukraner Straße“ befindet sich westlich in 160 m Entfernung fußläufig erreichbar und bietet den Anschluss an den städtischen ÖPNV. Der Bahnhof befindet sich circa 1,8 km entfernt und ist mit dem Bus in ca. 20 Minuten durch den ÖPNV erreichbar.

Wegebeziehungen zur regionalen Berufsschule werden innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

2.3 Technische Erschließung

Trinkwasser

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

Regenwasser

Bisher wurde das Regenwasser im Westen von Sassnitz in den Tribberbach eingeleitet. Dieser hat allerdings seine Kapazitätsgrenzen erreicht und ist nicht mehr in der Lage, weitere Mengen aufzunehmen und in die Ostsee abzuleiten.

Aufgrund dessen wurde 2020 ein Maßnahmenkatalog seitens der Stadt Sassnitz erstellt, der den Tribberbach wieder in die Lage versetzt, eingeleitetes Niederschlagswasser aufzunehmen.

Die Maßnahmen sind bisher noch nicht umgesetzt und gerade in der Vorbereitung durch die Stadtverwaltung Sassnitz.

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

Löschwasser

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

Strom

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

Gas

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

Telekommunikation

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

Abfall

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

2.4 Altlasten

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

2.5 Natur und Umwelt

Flora-Fauna-Habitat-Gebiet

216 m südlich des Planungsgebiets befindet sich das naheliegendste der dutzend kleinflächigen Natura 2000 Schutzräume. Aufgrund der dazwischenliegenden Entfernung und der Bebauung hat das Planungsvorhaben keinen Einfluss auf die Gebiete.

Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Circa 630 m Luftlinie südlich befindet sich der Küsten- und Gewässerschutzstreifen. Das Vorhaben hat aufgrund der Entfernung keinen Einfluss auf das Schutzgebiet.

Immissionsschutz

Die Mukraner Straße und das gegenüberliegende Nahversorgungszentrum erzeugen Lärmimmissionen auf die Flächen im Geltungsbereich. Entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen werden in der verbindlichen Bauleitplanung betrachtet.

Landschaftsschutzgebiet

Südwestlich, in 330 m Entfernung befindet sich das großflächige Landschaftsschutzgebiet Ostrügen. Aufgrund der Entfernung wird das Landschaftsgutgebiet von der Planung nicht berührt.

Biotope

Angrenzend an das Planungsgebiet sich das gesetzlich geschützte Biotop „Tribberbach bei Dwasieden“ und ist entsprechend vor einer Zerstörung, Beschädigung und Veränderung des charakteristischen Zustands oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung zu schützen (§ 20 NatSchAG M-V).

2.6 Archäologie und Denkmalpflege

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

3. Umweltbericht

In Vorbereitung des Vorentwurfs des Bebauungsplans wurden Gespräche mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen geführt, um die Methodik zur Erfassung der relevanten Arten im Rahmen des Umweltberichtes zu definieren. Hierbei wurde sich auf eine Potenzialanalyse verständigt. Der Umweltbericht wird gesondert als Anlage geführt.

Wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt.

4. Flächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereiches bekommen die Fläche ein grundlegend neue Nutzungsart zugewiesen. Die Grünfläche wird überwiegend zu Wohnbaufläche. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden zusätzlich noch Grün- und Verkehrsflächen und der Versiegelungsgrad nach BauNVO definiert.

Flächenart	Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich	20.980	100
Wohnbaufläche	20.980	100

Tab. 1 Flächenbilanz Planung, eigene Tabelle