

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 54

„Wohnen an der östlichen Mukraner Straße“ der Stadt Sassnitz



VORENTWURF



Stadt Sassnitz
Staatlich anerkannter Erholungsort

Sassnitz im Mai 2024

Erarbeitung der Planzeichnung und Begründung zum Bebauungsplan durch:

SIGMA PLAN® WEIMAR GMBH®
Interdisziplinäre Bauplanung

Inhalt	Seite
Abbildungsverzeichnis	II
Tabellenverzeichnis	II
1. Einleitung.....	4
1.1 Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung.....	4
1.2 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes	6
1.3 Übergeordnete Planung und Konzepte	7
1.4 Verfahren und Verfahrensablauf	10
2. Planungsbericht	11
2.1 Planungsbeschreibung	11
2.2 Festsetzung der Bebaubarkeit	12
2.3 Verkehrsflächen.....	13
2.4 Versorgungsflächen.....	14
2.5 Natur und Umwelt.....	14
2.5.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
2.5.2 Eingriff und Ausgleich – Bewertung und Maßnahmen.....	16
2.5.3 Artenschutz.....	16
2.6 Vorkehrung zum Immissionsschutz	16
2.7 Leitungsrechte	16
2.8 Gestalterische Festsetzungen/ Örtliche Bauvorschriften	16
2.9 Kennzeichnung und Hinweise.....	16
2.10 Nachrichtliche Übernahme.....	16
3 Umweltbericht.....	17
4 Grünordnerische Festsetzungen / Kompensationsmaßnahmen.....	17
5 Zusammenfassung.....	17
5.1 Auswirkung des Bebauungsplans	17
5.2 Maßnahmen zur Planverwirklichung	17
5.3 Kosten und Finanzierung	18
5.4 Flächenbilanz	18

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung Sassnitz	5
Abb. 2: Altersstruktur in Sassnitz in Prozent.....	5
Abb. 3: Darstellung Geltungsbereich	6
Abb. 4: Kartenauszug RREP 2010	7
Abb. 5: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz	8
Abb. 6: Vorhaben- und Erschließungsplan	9
Abb. 7: Visualisierung 1 „Wohnen im Grünen“	9
Abb. 8: Visualisierung 2 "Wohnen im Grünen"	10

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Flächenbilanz Planung	18
-------------------------------------	----

1. Einleitung

1.1 Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung

Die Projekt Freest GmbH & Co KG ist Eigentümerin des Flurstücks 164/9, Gemarkung Lancken bei Sassnitz, Flur 5. Zur Entwicklung des Grundstücks wird beabsichtigt, der Fläche einer Wohnnutzung planerisch zuzuführen. Die Wohnform konzentriert sich explizit auf Dauerwohnen für Familien, ermöglicht aber ebenso einen gewissen Anteil für betreutes Wohnen. So wird ein ergänzendes, altersgerechtes Angebot auf dem Wohnungsmarkt im Sektor des Mehrfamilien- und Geschosswohnungsbaus geschaffen. Mit dem eingeleiteten Bauleitplanverfahren wird das entsprechende Planungsrecht verfolgt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54 der Stadt Sassnitz ist eine Grünfläche, die aktuell vor allem als Querung zum südlich gelegenen regionalen beruflichen Bildungszentrum genutzt wird und entsprechende Trampelpfade aufweist. Im Norden ist der Geltungsbereich umgeben von Wohnnutzung und dem Nahversorgungszentrum an der Mukraner Straße. Westlich grenzt mit der Litauischen Straße weitere Wohnbebauung an. Östlich befindet sich der Tribberbach als naturnaher und schützenswerter Grünzug mit Fließgewässer.

Das Grundstück ist nach § 35 BauGB als Fläche im Außenbereich zu bewerten. Um planungsrechtliche Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen wird gemäß § 12 BauGB ein qualifizierter und vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Herstellung eines allgemeinen Wohngebiets und dessen Erschließung sowie zusätzlichen Nutzungen von Freiflächen, die dem Gebietscharakter dienen, aufgestellt.

Neben der planungsrechtlichen Regelung der verkehrlichen Erschließung wird durch die Planung die Einbettung in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen sowie in das allgemeine Landschaftsbild gewährleistet. Die Wohnnutzung wird mit dem bereits vorhanden Naturraum verflochten und somit ein Wohnen im Grünen ermöglicht.

Vorhandene Wegebeziehungen zu dem Nahversorgungszentrum und der regionalen Berufsschule werden innerhalb der Planung berücksichtigt.

Die Stadt Sassnitz benötigt ein Angebot an modernen Wohnraum für junge Familien, um dem demografischen Wandel entgegenzuwirken. Mit dem Vorhaben wird ein Angebot im Sektor des Geschosswohnungsbaus verfolgt. Dies stellt einen sinnvollen Gegenpol zu Angeboten im Einfamilienhaussegment dar und wirkt so ergänzend und ausgleichend unter Betrachtung des gesamten Stadtgebietes und dem Wohnungsangebot im Rahmen der aktuellen Stadtentwicklung der Stadt Sassnitz.

Der Geltungsbereich liegt im Fördergebiet „Fischerring/ Mukraner Straße“ und wird im *Integrierten Stadtentwicklungskonzept – 2. Fortschreibung* mit einem Handlungsbedarf aufgrund schrumpfender Wohnungsbelegungen beschrieben. Zusätzlich wird die Attraktivität der Wohnumfeldgestaltung mit erheblichen Defiziten belegt. Neben der Aufwertung und Sanierung vorhandener Strukturen, tragen ebenfalls Neubauvorhaben in einem verträglichen Maße zur Schaffung von zeitgemäßem und modernem Wohnraum mit prägnanten Freiraumqualitäten zur Entwicklung des Stadtgebietes bei (vgl. S. 95ff.). Zusätzlich werden ökologische Standards verfolgt die im Bestand mit Sanierungsmaßnahmen verbunden wären.

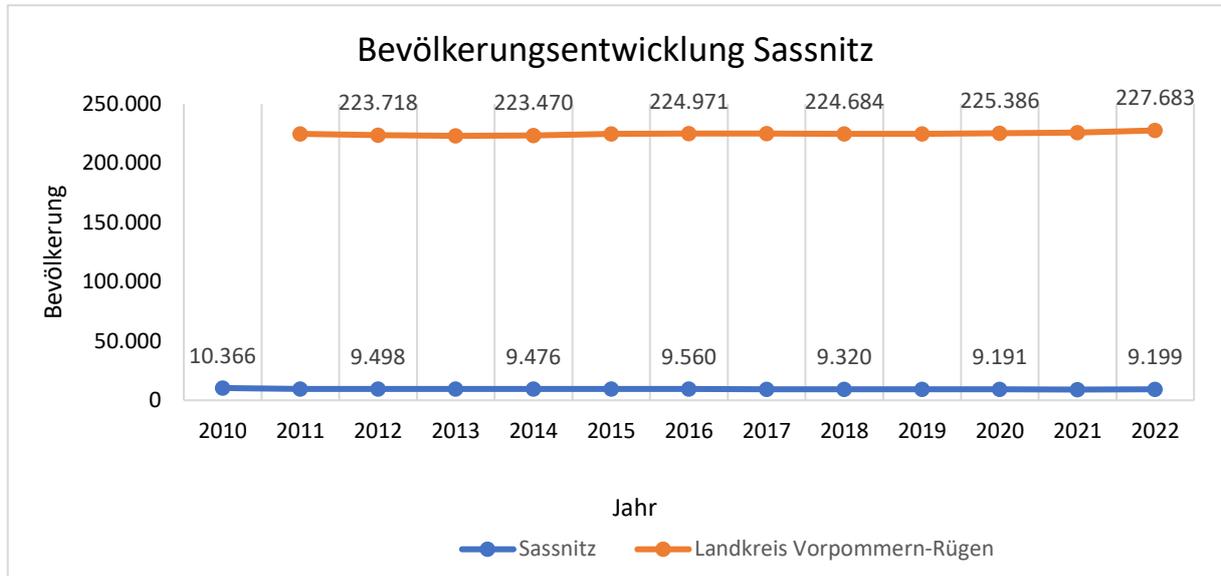


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung Sassnitz, Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern

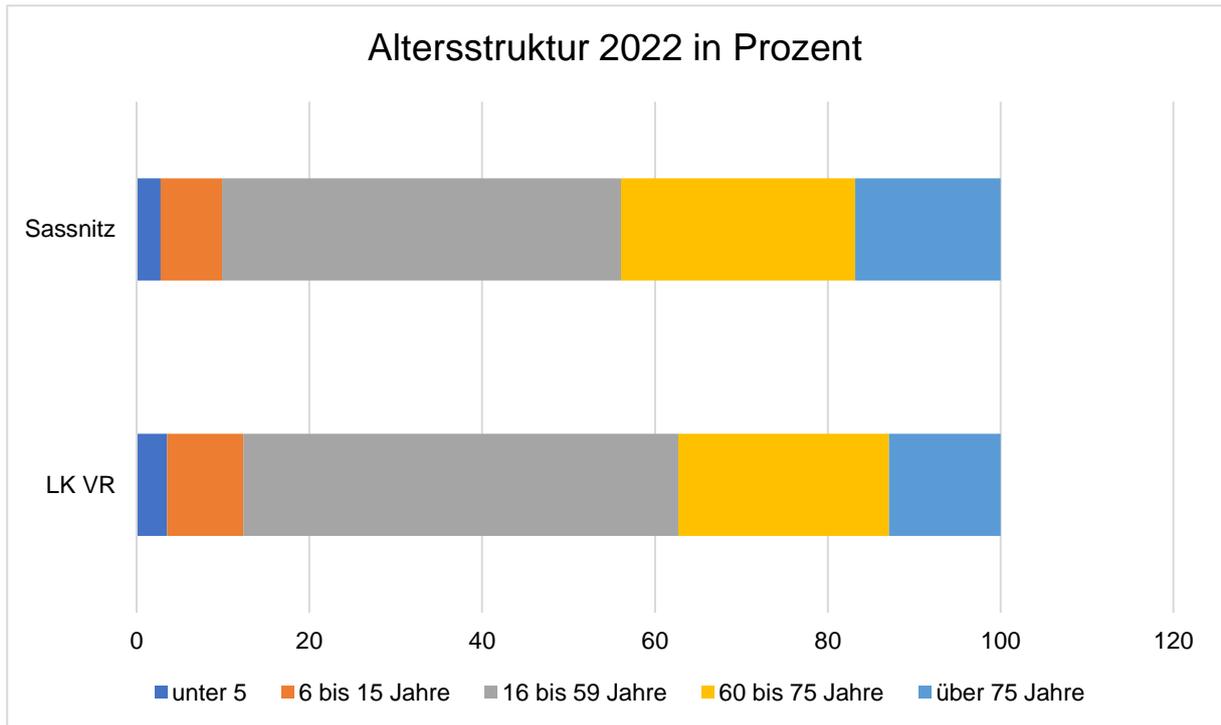


Abb. 2: Altersstruktur in Sassnitz in Prozent, Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg Vorpommern

1.2 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Lancken bei Sassnitz, Flur 5:

164/9 und 164/8 teilweise

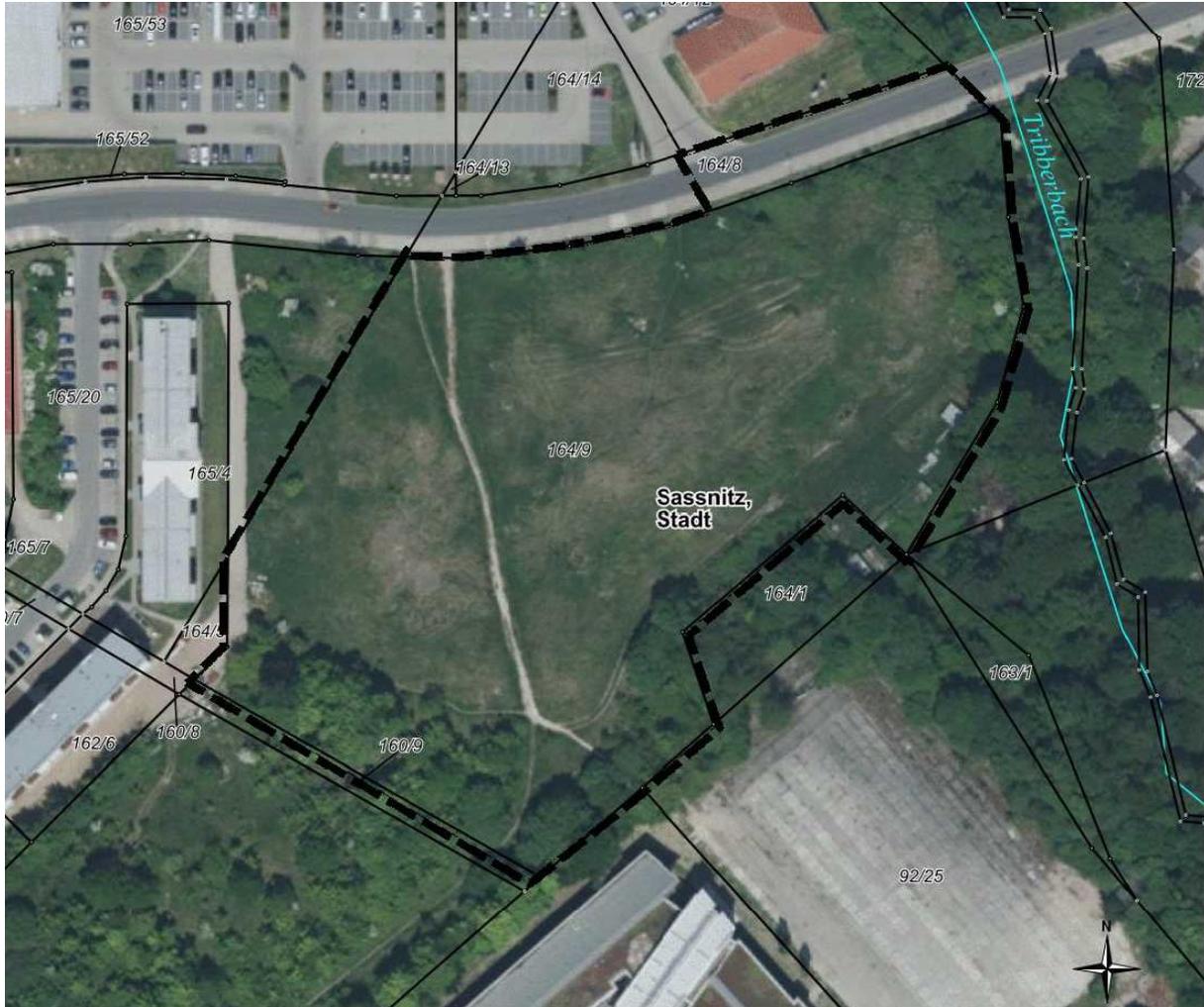


Abb. 3: Darstellung Geltungsbereich, eigenes Foto

Der Geltungsbereich verläuft nördlich entlang der Mukraner Straße und schließt diese teilweise mit dem Flurstück 164/8 in den Geltungsbereich, zur Sicherung der Erschließung, mit ein. Westlich verläuft der Geltungsbereich entlang der Flurstücksgrenze 164/9 bis zur Flurstücksgrenze zum Flurstück 164/1, verläuft südwestlich entlang der Flurstücksgrenze zur regionalen Berufsschule weiter und schließt das Flurstück 164/9 entlang der Bebauung der Litauer Straße komplett ein, bis der der Geltungsbereich wieder auf die Flurstücksgrenze 164/8 an der Mukraner Straße trifft.

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

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 wird die Entwicklung und Bedeutung des Hafenstandortes Sassnitz-Mukran durch die Benennung einer Standortoffensive herausgearbeitet (vgl. S. 50). Hieran anschließend entwickelt sich aus einer logischen Konsequenz ein benötigtes Angebot für Wohnraum, um Arbeitskräfte für die gewünschte Entwicklung am 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 Versorgungsangebote 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.).

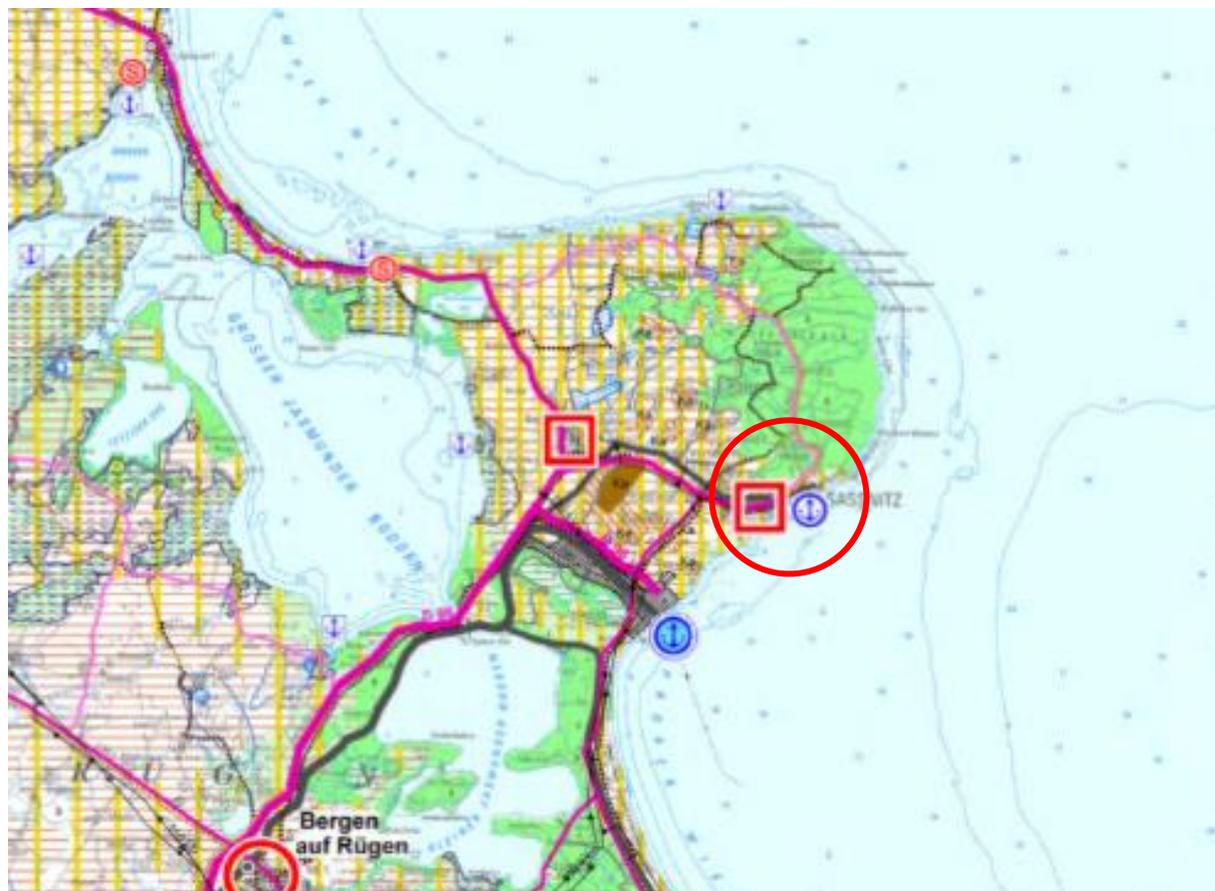


Abb. 4: Kartenauszug RREP 2010, Quelle: Regionaler Planungsverband Vorpommern

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

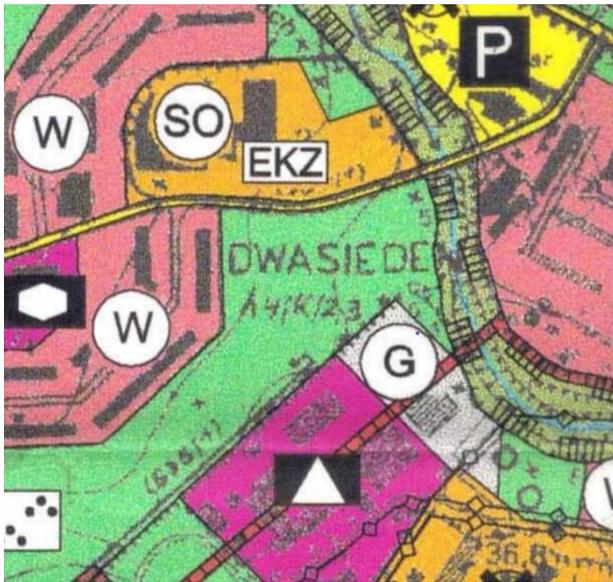


Abb. 5: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz,
Quelle: B-Plan Pool

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 Parallelverfahren notwendig. So wird ein geregeltes und dem BauGB entsprechendes Bauleitplanverfahren gewährleistet.

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 eines Wohnungsneubaus, 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.

Städtebaulicher Entwurf / Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt auch zeitgleich den städtebaulichen Entwurf und die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan dar. Dieser sieht verschiedene Gebäudetypologien sowie Nutzungsarten vor. Die dominierende Hauptnutzung ist das Wohnen (vgl. Kapitel 2).



Abb. 6: Vorhaben- und Erschließungsplan, Quelle: buttler architekten GmbH



Abb. 7: Visualisierung 1 „Wohnen im Grünen“, Quelle: buttler architekten GmbH



Abb. 8: Visualisierung 2 "Wohnen im Grünen", Quelle: buttler architekten GmbH

Die Flächen werden genau definiert und einer Nutzung und auch Nutzungsqualität zugewiesen. Ebenso wird im Rahmen des Entwurfs und des Vorhaben- und Erschließungsplans Bodenmaterialien, Gebäudehöhen, und konkretisierte Pflanzungen, und andere Angaben definiert.

Wie auf der Visualisierung (vgl. Abb. 8) zu sehen, wird der Verkehrsraum überwiegend den Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung gestellt und der Aufenthalt im halböffentlichen Raum gefördert.

1.4 Verfahren und Verfahrensablauf

Aufgrund der Bewertung der Fläche als Außenbereich nach § 35 BauGB ist ein Bebauungsplan im zweistufigen Regelverfahren auf Grundlage der §§ 3 und 4 BauGB notwendig. Da das Vorhaben einen konkreten Vorhabenbezug aufweist, wird der Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Zusätzlich wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 geändert.

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 54 „Wohnen an der östlichen Mukraner Straße“, Beschluss Nr. VO(STV) 468/2024, wurde am 20.02.2024 durch die Stadtvertretung Sassnitz mehrheitlich beschlossen 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. Planungsbericht

2.1 Planungsbeschreibung

Die Vorhabenträgerin möchte im Plangebiet eine Wohnbebauung mit einer Baulandfläche von circa 2,1 ha realisieren. Diese beinhaltet Geschosswohnungsbau in überwiegend solitärer Bauweise, welche ein Wohnungsangebot für Familien schaffen. Nördlich im Plangebiet entstehen ebenfalls Mehrfamilienhäuser, die auch für eine betreute Wohnform im Alter Wohnung berücksichtigen und als Zeile mit gebogener Fassade eine differenzierte Typologie vorweisen. Dadurch heben Sie sich auch städtebaulich von der restlichen Wohnbebauung ab.

Neben den Wohneinheiten werden ebenfalls vereinzelt Gewerbeeinheiten vorgesehen, die dem täglichen Bedarf dienen können. Dies kann zum Beispiel eine Bäckerei sein. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, dass sich ein sozialer Träger als Ergänzung zum betreuten Wohnen räumlich in einer gewerblich genutzten Erdgeschossseinheit ansiedelt. Ferienwohnungen und Beherbergungsgewerbe sind explizit nicht Bestandteil des Konzeptes der Nutzungsstruktur.

- Wird im Laufe des Verfahrens weiter konkretisiert und ergänzt –

Das Quartierskonzept sieht vor, Grünflächen aufgrund der Lage am Randbereich einen besonderen Stellenwert zu geben. Deswegen wird im Rahmen der Bauleitplanung 27 % Grünfläche festgesetzt. So wird einmal der Umgebung mit der Lage am Tribberbach Rechnung getragen, als auch die Wohnqualität „im Grünen“ gestärkt. Zusätzlich werden innerhalb der Grünflächen Spielplätze für das Quartier geschaffen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Mukraner Straße. Zur Erschließung des Quartiers wird eine Verkehrsfläche „Planstraße A“ festgesetzt, welche an einer Absperrung mit bedarfsgerechter Zufahrtsmöglichkeit mittels Poller nach circa 20 m mündet. Bei Anlieferung oder Havarie sowie für die Müllabfuhr kann diese Zufahrt durchquert werden. Das Konzept der inneren Erschließung sieht somit eine verkehrsarme sowie fuß- und radverkehrsfreundliche Flächenverteilung vor. Es wird bewusst die Qualität des Wohnens gestärkt und Lärm- und Luftimmissionen am Quartierseingang abgefangen.

Stellplätze für die Bewohnenden des Quartiers werden mittels Tiefgarage hergestellt und so das Konzept des verkehrsarmen Quartiers gesichert zu können.

- Wird im Laufe des Verfahrens weiter konkretisiert und ergänzt –

Die Baukörper werden im Rahmen der Geschossigkeit an die Bebauung der Umgebung angepasst. Die Litauer Straße und Klaipedaer Straße weisen eine Geschossigkeit von 4 bis 6 Vollgeschossen auf. Die Bestandsbebauung des Fischerrings mit 4

Vollgeschossen sind ebenfalls von dem Plangebiet aus sichtbar. Deswegen wird mit der Topografie eine Staffelung der Geschossigkeit von 5 und 4 Geschossen vorgenommen. Die obersten Geschosse sind Staffelgeschosse und bieten so ebenfalls private Freiräume mit Aufenthaltsqualität.

Das Quartier soll ebenfalls Nachhaltigkeitsaspekte verfolgen und berücksichtigen. Aus diesem Grund werden Gründächer hergestellt, die neben Effekte auf den Baukörper selbst auch Regenwasser drosseln bzw. wieder durch Verdunstung abgeben. Photovoltaikanlagen zur regenerativen Energiegewinnung sind ebenfalls in der Planung berücksichtigt.

2.2 Festsetzung der Bebaubarkeit

Die **Art der baulichen Nutzung** wird durch ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind neben dem Wohnen ebenso Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs und sonstige Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke. So wird neben dem Hauptzweck des Wohnens ebenso die Möglichkeit einer Ansiedlung einer Bäckerei gegeben und komplementäre Nutzungsmöglichkeiten Wohnen ermöglicht. Ebenso werden Schank- und Speisewirtschaften nicht ausgeschlossen. So besteht ebenfalls die Möglichkeit der Ansiedlung eines Quartiers-Cafés.

Die Gebäude werden in offener Bauweise überwiegend als solitäre Baukörper errichtet. So werden behutsame Kubaturen erzeugt, die ebenfalls von ausreichend Freiraum umgeben sind und das Quartier auflockern und begrünen. Die nördlich gelegenen zwei Gebäude für das betreute Wohnen heben sich als Zeilenbebauung mit einer gebogenen Fassade in einer Länge von circa 36 m von der solitären Wohnbebauung ab.

Durch die Festsetzung von Flachdächern wird die Bestandsbebauung aufgegriffen. Dies ermöglicht zusätzlich einen effektiven Umgang mit Dachbegrünung und der Einordnung von Photovoltaikflächen.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der maximal zulässigen Geschosse festgesetzt.

Für das WA 1 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 2,0 sowie 4 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss festgesetzt. Das WA 2 und 3 wird ebenfalls mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,6, 3 Vollgeschossen und ein Staffelgeschoss festgesetzt. Die Festsetzungen sichern die unter Kapitel 2.1 beschriebenen Staffelungen der Geschossigkeit auf Grund der umliegenden Bebauung und der Beachtung der Topografie im Plangebiet.

Durch die zeichnerisch festgesetzte Wohnbaufläche und die Baulinien wird innerhalb des WA1 die GRZ mit 0,43 um 0,03 überschritten. Allerdings werden im WA2 mit 0,24 und im WA3 mit 0,21 die GRZ deutlich unterschritten. Dies erzeugt für die gesamten Wohnbauflächen eine versiegelte Fläche 0,30.

Das Staffelgeschoss wird textlich festgesetzt. So wird das oberste Geschoss mit ausreichend Wohnfläche definiert und lässt zeitgleich noch Spielraum für Freiflächen sowie Dachbegrünung auf Teilen des darunterliegenden Vollgeschosses.

Die Baulinie definiert den räumlichen Rahmen, in dem sich die baulichen Anlagen befinden dürfen. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB handelt, wird die überbaubare Fläche vorhabenspezifisch festgesetzt.

Stellplätze werden mittels einer Tiefgarage nachgewiesen und als Nebenanlage. Alle weiteren Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der Baulinie zulässig. So werden Zuwegungen, Stellplätze für Mülltonnen oder auch Fahrradstellplätze im Rahmen der Gestaltung von Eingangsflächen der Gebäude ermöglicht.

Die maximal zulässige Höhe der Gebäude wird im Laufe des Verfahrens durch die Festsetzung der Oberkanten der Attika in Meter über NHN festgesetzt.

2.3 Verkehrsflächen

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

Durch zeichnerische Festsetzung wird innerhalb des Geltungsbereiches eine Straßenverkehrsfläche mit der Bezeichnung Planstraße A festgesetzt. Diese dient als Haupteinschließung für das Quartier und wird vorrangig im Falle der Havarie, zur Einfahrt bei kommunalen Leistungen und für Anlieferung bei anderen zulässigen Nutzungsarten genutzt.

Die Wohnbebauung wird durch eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ erschlossen. Bei besonderem Anliegen, wie einem Havariefall, Anlieferung von anderen zulässigen Nutzungen oder zur Durchführung kommunaler Dienstleistungen, ist eine Nutzung dieser Fläche auch mit einem motorisierten Fahrzeug zulässig.

Um die fußläufige Anbindung an die regionale Berufsschule zu sichern und die Querung des Quartiers zu ermöglichen, wird ebenso abgehend von der Mukraner Straße die Anbindung aufgenommen und durch die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Im Nordwesten führt dieser Anschluss zwischen dem WA 1 und der Litauer Straße, im Südosten zwischen dem WA 3 und der festgesetzten Grünfläche.

Der ruhende Verkehr wird innerhalb des Geltungsbereiches durch eine Tiefgarage geordnet und bewusst vor der Wohnbebauung abgeleitet. Damit der Bereich des Wohnens selbst autoarm gehalten. Die Zufahrt der Tiefgarage wird durch eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Tg“ gesichert. Die Stellplätze werden durch die zeichnerische Festsetzung der Flächen für Nebenanlagen definiert.

Die genaue Fläche der Tiefgarage wird im Laufe des Verfahrens konkretisiert

In unmittelbarer Nähe des Vorhabens befindet sich die Bushaltestelle des Stadtbusses 1, die stündlich bedient wird. Diese ermöglicht den Anschluss an den Busbahnhof Sassnitz. Über einen Umstieg von der Linie Stadtbus 1, Haltestelle Gewerbegebiet in die Linie 22, Haltestelle Sassnitz Schlossallee, ist eine Anbindung an den Fährhafen Port Mukran ebenso gegeben. Dies ist für potenzielle Fachkräfte, die auf Grund von Gewerbeansiedlungen im Port Mukran einen geeigneten Wohnraum in Sassnitz suchen, eine wichtige Anbindung.

Allerdings fällt bei genauer Betrachtung der Fahrpläne auf, dass die Umstiegszeit von mindestens 45 Minuten und reine Fahrtzeit von 8 Minuten, keine attraktive Anbindung für eine Alternative zum motorisierten Individualverkehr darstellt und eventuell über Möglichkeiten eine Fahrplananpassung, nach Realisierung des Vorhabens und konkreten Zuzügen, nachgedacht werden sollte.

2.4 Versorgungsflächen

Trinkwasser

Wird im Laufe 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 Laufe des Verfahrens ergänzt

Löschwasser

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt

Strom

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt

Gas

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt

Telekommunikation

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt

Abfall

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt

2.5 Natur und Umwelt

2.5.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind für Anpflanzungen, ausgenommen Dachflächen, eine Sorte aus der folgenden Pflanzliste zu wählen:

Acer monspessulanum	- Französischer Ahorn)
Amelanchier lamarckii	- Kupfer-Felsenbirne
Cornus mas	- Kornelkirsche
Crataegus lavalleyi „Carrierei“Apfel	- Dorn

Fraxinus ornus	- Blumen-Esche
Koelreuteria paniculata	- Blasenbaum
Malus tschonoskii	- Scharlach-Apfel
Mespilus germanica	- Echte Mispel
Pyrus salicifolia	- Weidenblättrige Birne
Sorbus aria „Magnifica“	- Echte Mehlbeere)
Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer rubrum	- Rot-Ahorn
Alnus spaethii	- Purpur-Erle
Corylus colurna	- Baum-Hasel
Gleditsia triacanthos „Skyline“	- Säulen-Gleditschie
Gleditsia triacanthos „Sunburst“	- Gold-Gleditschie
Nyssa sylvatica	- Tupelobaum
Sophora japonica	- Japanischer Schurbaum
Tilia cordata „Grennspire“	- Stadt-Linde
Tilia euchlora	- Krim-Linde

Bei der Auswahl der Pflanzen wurden besonders klimatolerante Stadtbaumarten der 2. und 3. Ordnung ausgewählt. Zusätzlich wurde darauf geachtet, dass diese eine besondere Bedeutung für Insekten, zum Beispiel als Insektenfutter oder in Form einer Bienennährpflanze, haben. Dies hat einen positiven Einfluss auf die Biodiversität und entspricht dem naturnahen Konzept der Planung.

Für die Dachbegrünung ist eine pflegeleichte, extensive Bepflanzung vorgesehen. Dies muss eine durchwurzelbare Substratstärke von mindestens 10 cm vorweisen und mit Sedumarten, Gräsern, bodenbedeckenden Gehölzen oder Wildkräutern begrünt werden. Um für die späteren Nutzerinnen und Nutzer keinen erheblichen Aufwand zu erzeugen, müssen diese ohne gärtnerische Pflege und Bewässerung stabile Bestände bilden können

Minderungsmaßnahmen

Die textliche Festsetzung der Dachbegrünung erzeugt einen positiven Effekt auf das Klima im (Stadt-)Quartier. Dachbegrünung verringert ebenso die versiegelte Fläche und gibt durch Speicherung und Verdunstung Niederschlag zurück in die Luft. Zusätzlich drosselt es die Einleitung des Niederschlagswassers und wirkt sich positiv auf die Belastung des Tribberbachs aus. Dies ist nicht als Maßnahme zur beschriebenen Problematik zu verstehen, sondern als spätere Prävention für die zukünftige Nutzung des Tribberbachs nach Wiederherstellung der Einleitungskapazitäten.

Weniger versiegelte Fläche und Einleitung des Niederschlagswassers in die städtische Infrastruktur bedeutet ebenso eine Reduzierung der Betriebskosten späterer Bewohnerinnen und Bewohner.

Externe Ausgleichsmaßnahme

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

2.5.2 Eingriff und Ausgleich – Bewertung und Maßnahmen

Bewertung des derzeitigen Zustandes

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

Eingriffsbewertung

Wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt.

2.5.3 Artenschutz

Wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt.

2.6 Vorkehrung zum Immissionsschutz

Zum Schutz der Wohnnutzung im Rahmen des betreuten Wohnens wird textlich unter 7. Immissionsschutzmaßnahmen eine Schallschutzwand textlich zwischen den Gebäuden festgesetzt.

2.7 Leitungsrechte

Wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt.

2.8 Gestalterische Festsetzungen/ Örtliche Bauvorschriften

Wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt.

2.9 Kennzeichnung und Hinweise

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten für Betriebe und Anlagen der Nachweis des Schutzes gegen Lärm gemäß der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998, S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) zu führen.

Wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt.

2.10 Nachrichtliche Übernahme

Bodendenkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung

erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Gemäß § 9 Abs. 1 DSchG M-V sind Eigentümer, Besitzer und sonstige Nutzungsberechtigte dazu verpflichtet, Auskünfte zu erteilen, die zur Erfüllung der Aufgaben des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege notwendig sind.

Artenschutz

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach den §§ 44 ff. BNatSchG zu beachten. Über Ausnahmen entscheidet die Untere Naturschutzbehörde.

Biotopschutz

Innerhalb des als private Grünfläche nachrichtlich übernommenen Biotops und des geschützten Landschaftsbestandteils sind alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustands oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, unzulässig (§ 20 NatSchAG M-V).

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.

Der Umweltbericht wurde bereits beauftragt und wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt.

4 Grünordnerische Festsetzungen / Kompensationsmaßnahmen

Pflanzfläche(n)

Wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt.

Einzelbäume

Wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt.

Ausgleichsmaßnahmen

Wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt.

5 Zusammenfassung

5.1 Auswirkung des Bebauungsplans

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

5.2 Maßnahmen zur Planverwirklichung

Ver- und Entsorgung

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

5.3 Kosten und Finanzierung

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

5.4 Flächenbilanz

Flächenart	Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich	20.980	100
Allgemeines Wohngebiet	10.863	52
davon überbaubare Fläche	4.345	40
davon nicht überbaubare Fläche	6.518	60
Verkehrsfläche	925	5
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	3.611	17
Grünfläche	5.584	27
davon öffentlich	291	5
davon privat	5.293	95
davon Fläche für Spielplatz	572	

Tab. 1: Flächenbilanz Planung, eigene Tabelle