

Öffentlichkeitsunterrichtung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Mukraner Straße - 2. BA“ der Stadt Sassnitz



UNTERRICHTUNGSEXEMPLAR
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch

Öffentlichkeitsunterrichtung
vom 31. Januar 2022 bis einschließlich 04. März 2022

ausgehängt
am: 28.01.2022
abzunehmen
am: 07.03.2022

abgenommen
am:

Unterschrift

Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

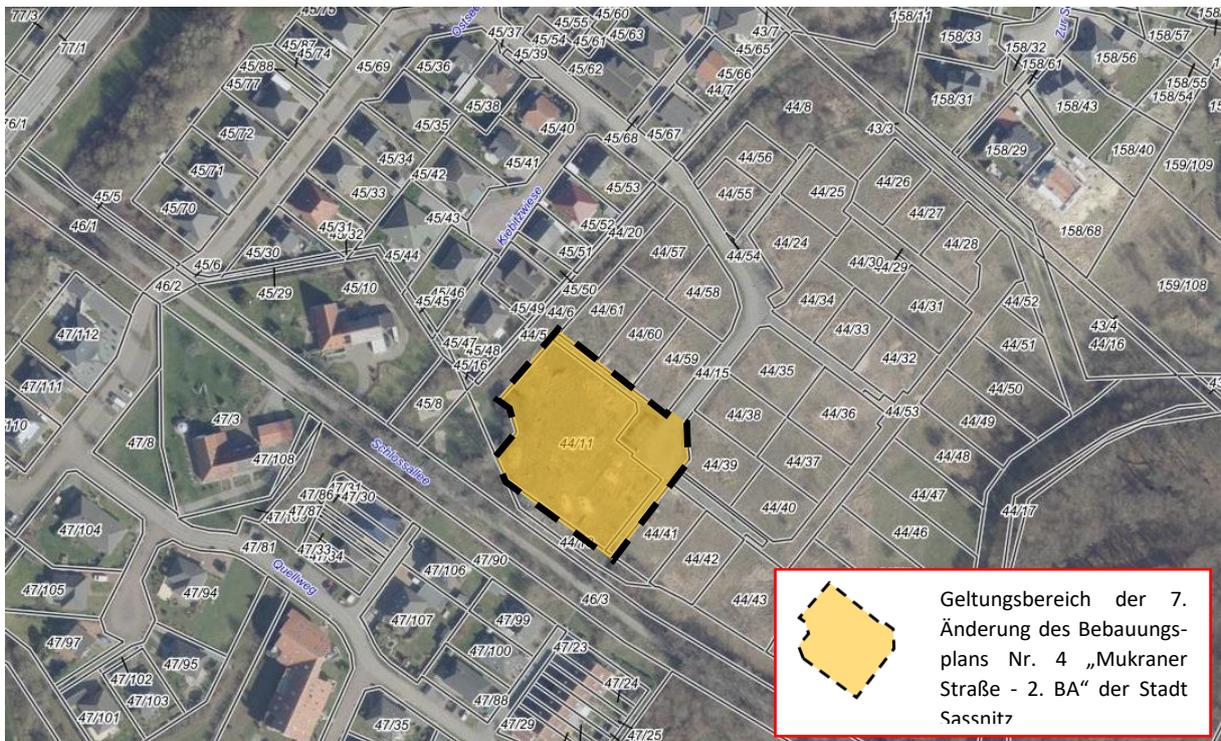
1. Grundlagen	Seite 3
1.1. Geltungsbereich	Seite 3
1.2. Aktuelle Ausgangssituation / Rechtskräftige Bebauungspläne	Seite 4
1.3. Planungszweck und Planungsziele	Seite 5
1.4. Übergeordnete Planungen	Seite 5
1.4.1. Raumordnung	Seite 5
1.4.2. Flächennutzungsplan	Seite 6
2. Verbindliche Bauleitplanung	Seite 7
2.1. Vorgesehene Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zum Maß der baulichen Nutzung	Seite 7
2.1.1. Art der baulichen Nutzung	Seite 7
2.1.2. Überbaubare Grundstücksflächen	Seite 7
2.1.3. Maß der baulichen Nutzung	Seite 7
2.2. Erschließung	Seite 7
3. Auswirkungen	Seite 7

1. Grundlagen

Die Stadtvertretung der Stadt Sassnitz hat in ihrer Sitzung am 30. November 2021 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Mukraner Straße - 2. BA“ der Stadt Sassnitz für einen Teilbereich des Anemonenwegs als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.

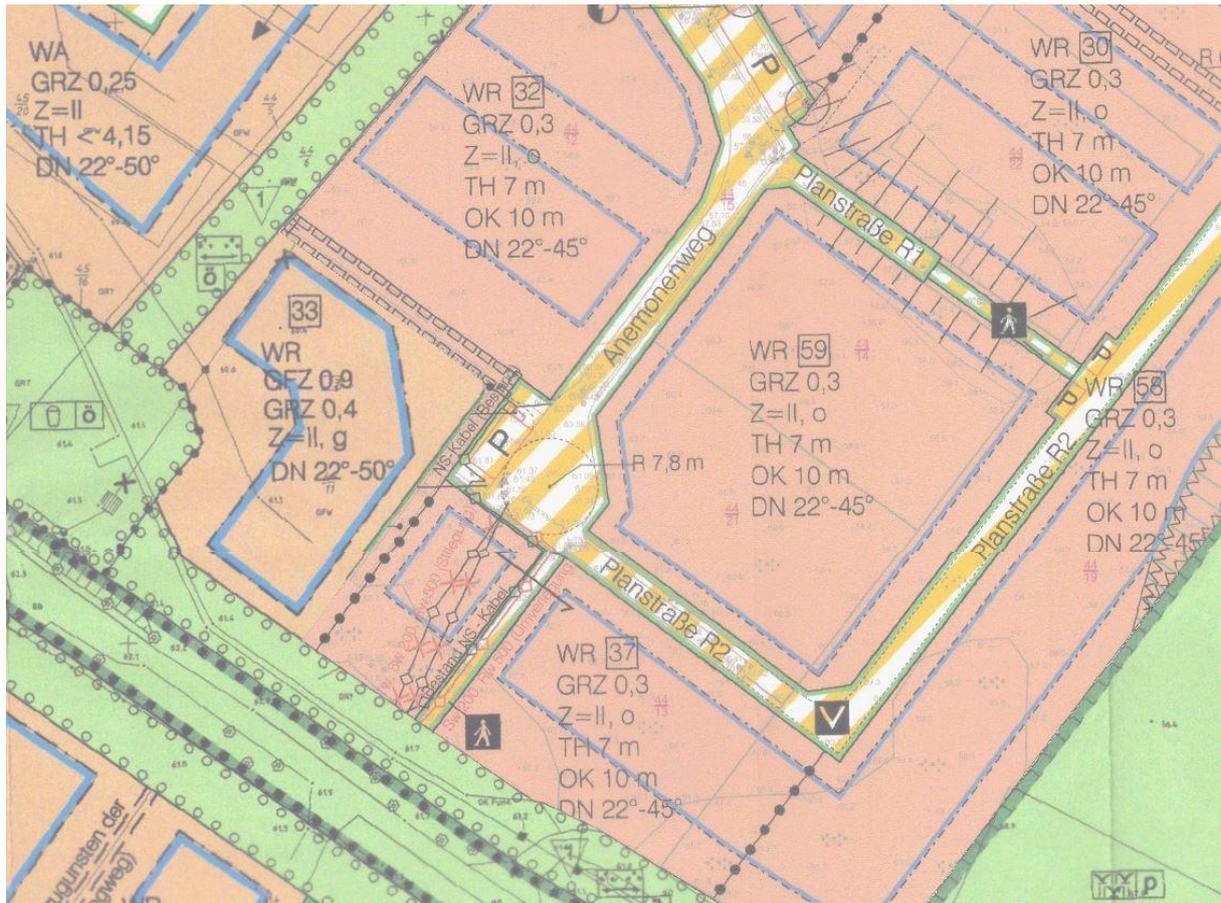
1.1. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in Sassnitz im Anemonenweg. Der Geltungsbereich wird im Norden und Osten durch die zukünftige Bebauung des Anemonenwegs im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Mukraner Straße - 2. BA“ der Stadt Sassnitz, im Süden durch die Schloßallee und im Westen durch den Spielplatz an der Schloßallee und das Grundstück Kiebitzweise 5 umschlossen. Im Einzelnen umfasst der Geltungsbereich die Flurstücke 44/11 (Teilfläche) und 44/15 (Teilfläche) der Flur 3 in der Gemarkung Lancken.



Kartengrundlage: Geodatenportal des Landkreises Vorpommern-Rügen

1.2. Aktuelle Ausgangssituation / Rechtskräftige Bebauungspläne



Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Mukraner Straße - 2. BA“ der Stadt Sassnitz wurden Teile des Anemonenweges überplant. Dabei wurde das bisherige Baukonzept, das dort eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern vorsah, zugunsten einer offenen, bis zu 2-geschossigen Einfamilienhausbebauung aufgegeben.

Eine südwestlich gelegene Fläche im Anemonenweg in Sassnitz, der westliche Abschnitt des Flurstücks 44/11 der Flur 3 in der Gemarkung Lancken (Baufeld Nr. 33), wurde dabei nicht neu beplant, so dass dort weiterhin die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Mukraner Straße - 2. BA“ der Stadt Sassnitz Anwendung finden. Die Festsetzungen sehen dort unter anderem eine geschlossene Bauweise in einem auf eine Mehrfamilienhausbebauung ausgerichteten Baufeld vor.

Diese Bauweise entspricht nicht mehr der Struktur der Umgebung, die sich zwischenzeitlich entsprechend den mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 festgesetzten städtebaulichen Zielen entwickelt und sich als Wohngebiet mit Einfamilienhäusern darstellt .

Insbesondere die für das Baufeld 33 bestehende Festsetzung der geschlossenen Bauweise steht jedoch der Bebauung des westlichen Abschnitts des Flurstücks 44/11 der Flur 3 in der Gemarkung Lancken mit Einfamilienhäusern, die einen seitlichen Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken haben, entgegen (sh. vorstehende Darstellung der auszugsweise zusammengeführten Darstellung der

Planzeichnungen der beiden derzeit rechtskräftigen Fassungen des Bebauungsplanes Nr. 4 in den Fassungen der 2. Änderung -Baufeld 33- und der 6. Änderung -Baufeld 37-).

1.3. Planungszweck und Planungsziele

Als Planungsziel wird die Anpassung an die mit der räumlich angrenzenden 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 definierte städtebauliche Struktur und damit die Aktivierung innerörtlicher Baulandpotentiale für eine Eigenheimbebauung in offener Bauweise unter dementsprechender Anpassung der Baugrenzen festgelegt.

1.4 Übergeordnete Planungen

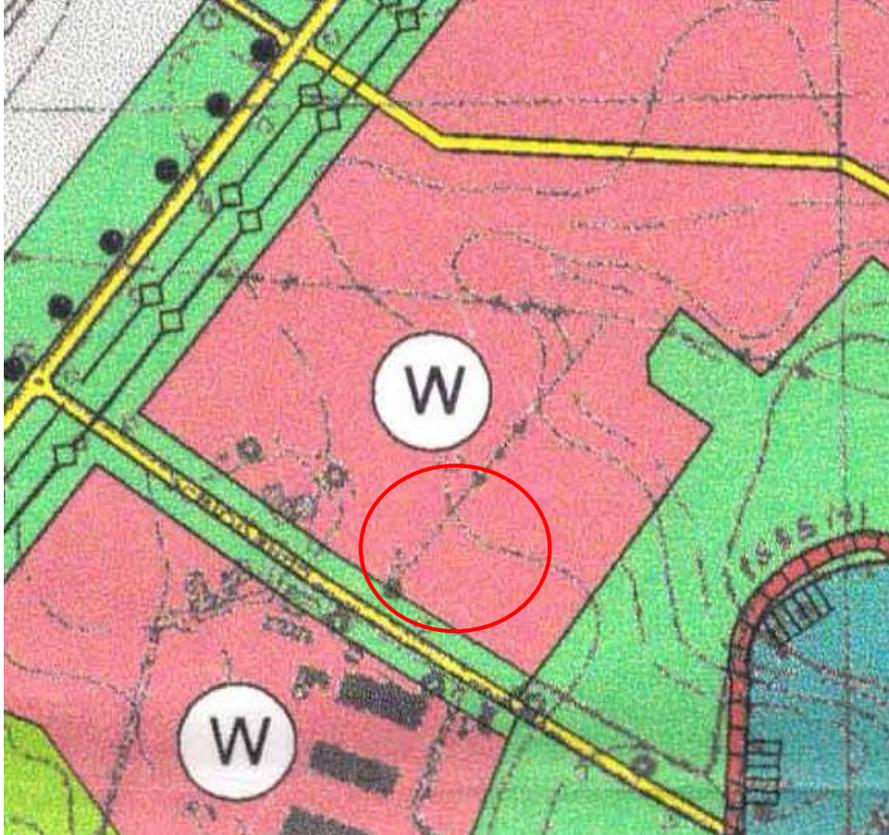
1.4.1 Raumordnung

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist die Stadt Sassnitz als Grundzentrum mit ausgewählten mittelzentralen Funktionen ausgewiesen. Die zentralen Orte sollen dabei vorrangig als Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung, der Versorgung, der Siedlungsentwicklung, der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie als Verwaltungszentren gesichert und ausgebaut werden. Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben (Punkt 4.1.6 des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern).

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Mukraner Straße - 2. BA“ der Stadt Sassnitz geht lediglich eine Anpassung der städtebaulichen Ziele an die Umgebungsstrukturen einher, sodass die Belange der Raumordnung mit dem Bauleitplanverfahren nicht weiter betroffen sind.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz als Wohnbaufläche dargestellt.



Quelle: Geodatenportal des Landkreises Vorpommern-Rügen

Die Änderung des Bebauungsplans entwickelt sich damit aus dem Flächennutzungsplan.

2 Verbindliche Bauleitplanung

2.1. Vorgesehene Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zum Maß der baulichen Nutzung

2.1.1. Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Mukraner Straße - 2. BA“ der Stadt Sassnitz bleibt als Art der baulichen Nutzung unverändert ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

2.1.2. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen des Baufeldes Nr. 33 werden nun entsprechend der Systematik der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ebenfalls parallel zu den äußeren Grundstücksgrenzen angeordnet und dabei mit denen des Baufeldes 37 nordwestlich der Wegeverbindung verbunden. Damit wird zukünftig in Verbindung mit der hier nun auch festgesetzten offenen Bauweise auch in diesem Bereich die Errichtung von Einfamilienhäusern möglich sein und damit eine einheitliche städtebauliche Gebietsstruktur gesichert werden.

2.1.3. Maß der baulichen Nutzung

Die Geschossigkeit bleibt mit der Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen unverändert. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Änderungsbereich insgesamt auf 0,30 festgesetzt.

2.2. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den bereits innerhalb des umliegenden Wohngebietes ausgebauten Anemonenweg. Die im Plangebiet vorhandenen Flurstücke sind durch Strom-, Gas-, Trinkwasserversorgungsleitungen und Schmutzwasserleitungen bereits ortsüblich erschlossen.

3. Auswirkungen

Die im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Mukraner Straße - 2. BA“ der Stadt Sassnitz einhergehende Anpassung der städtebaulichen Ziele für das Baufeld 33 an die des Baufeldes 37 erfolgt keine Intensivierung der bisher zulässigen Nutzungen. Für den Bereich des Baufeldes 33 erfolgt vielmehr eine geringfügige Reduzierung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von bisher 0,40 auf 0,30, womit sich der maximal zulässige überbaubare resp. versiegelbare Grundstücksanteil verringert. Damit kann die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.