

Stadt Sassnitz

LANDKREIS VORPOMMERN - RÜGEN

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 33.1 „STRASSE DER JUGEND“ Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

BEGRÜNDUNG - VORENTWURF (§ 9 Abs. 8 BauGB)



Auftraggeber: BIG Städtebau M-V GmbH
als treuhänderischer Sanierungsträger
der Stadt Sassnitz
Fährstraße 22
18439 Stralsund

Auftragnehmer: A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395/581020; Fax: 0395 5810215
E-Mail: architekt@as-neubrandenburg.de
Internet: www.as-neubrandenburg.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Marita Klohs, Architektin für Stadtplanung

Neubrandenburg, Oktober 2021

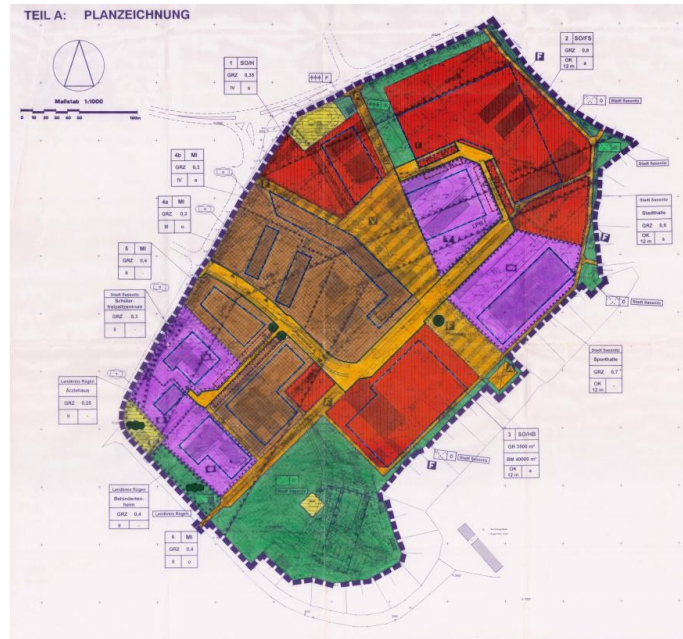
INHALT

1	VORBEMERKUNGEN	4
2	GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 33.1 „STRASSE DER JUGEND“	7
3	PLANUNGSZIEL UND PLANUNGSERFORDERNIS FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 33.1 „STRASSE DER JUGEND“	8
4	PLANVERFAHREN	8
5	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	10
5.1	Rechtsgrundlagen für die Aufstellung vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:	10
5.2	Kartengrundlage	10
6	BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES UND DER ANGRENZENDEN BEREICHE	10
6.1	Topografie	10
6.2	Baugrund und Grundwasser	11
6.3	Verkehrerschließung	11
6.4	Nutzungen im Plangebiet	11
6.5	Vorhandene und geplante Nutzungen angrenzender Bereiche	12
6.6	Vorhandene stadttechnische Ver- und Entsorgung	12
6.6.1	Wasserversorgung/ Regenwasserkanalisation/ Schmutzwasserkanalisation	12
6.6.2	Gasversorgung	12
6.6.3	Elektroenergieversorgung	13
6.6.4	Telekommunikation	13
6.7	Nutzungsbeschränkungen	13
6.7.1	Denkmalschutz	13
6.7.2	Gewässer- und Küstenschutz	13
6.7.3	Altlasten	14
6.7.4	Grenznaher Raum	14
6.7.5	Kampfmittelbelastung	14
6.7.6	Flächen für Wald	14
6.7.7	Geschützte Bäume, geschütztes Siedlungsgehölz	14
7	ZIELE ÜBERGEORDNETER UND SONSTIGER STÄDTEBAULICHER PLANUNGEN/ STELLUNGNAHMEN/ GUTACHTEN	15
7.1	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP) vom 19.08.2010	15
7.2	Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz	16
7.3	Vorhandene sonstige Planungen, Gutachten und Untersuchungen	16
7.4	Entwicklungsziele aus den vorbereitenden Untersuchungen, dem Rahmenkonzept, dem Verkehrskonzept und dem Zentrenkonzept	17
7.5	Satzungen nach BauGB	17
8	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	18
8.1	Städtebauliches Konzept- Grundzüge der Planung	18
9	PLANFESTSETZUNGEN	18
9.1	Nutzungskonzept - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	18
9.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	19
9.2.1	Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche §§ 17, 19 BauNVO	19
9.2.2	Höhe baulicher Anlagen § 17 BauNVO, Vollgeschoss § 20 BauNVO	20
9.3	Bauweise, die überbaubare und die nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 12, 14, 22, 23 BauNVO)	20
9.3.1	Bauweise	20
9.3.2	Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksfläche / Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	20
9.3.3	Stellung baulicher Anlagen	20

9.4	Flächen für Versorgungsanlagen/ Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)	21
9.5	Grünordnungskonzept	21
9.5.1	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	21
9.5.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und Pflanzbindungen und Anpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	21
10	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	22
11	IMMISSIONSSCHUTZ	23
12	TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG	23
12.1	Regenwasserkanalisation	23
12.2	Schmutzwasserkanalisation	23
12.3	Wasserversorgung	23
12.4	Erdgas-, Elektroenergie, Telekommunikation	24
13	FLÄCHENBILANZ	24
14	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	24
Anlage 1	Vorprüfung des Einzelfalls gemäß §13 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (nach Anlage 2 BauGB)	
Anlage 2	Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung vom August 2021 des Dipl. Landschaftsökologen Jens Berg in 17121 Görmin	
Anlage 3	Schallimmissionsprognose für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33.1 „Straße der Jugend“ der Stadt Sassnitz, Dr. Torsten Lober, Umweltsachverständiger, 17217 Penzlin wird zurzeit erarbeitet	

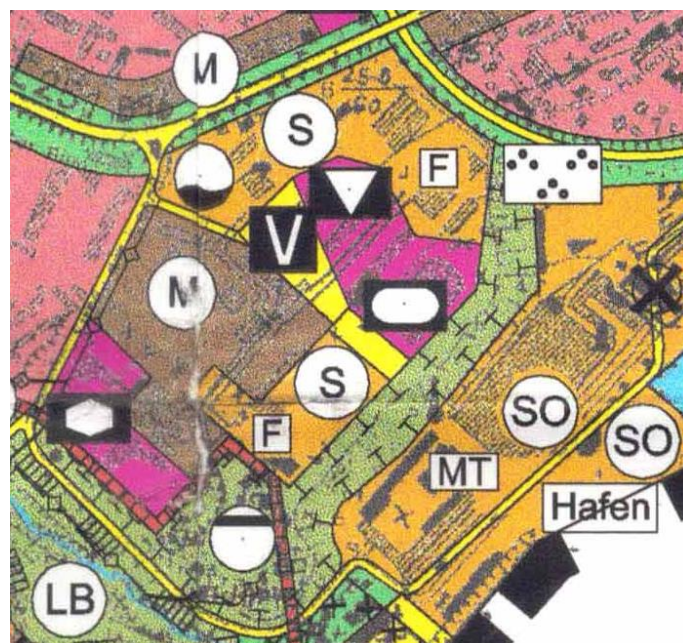
1 VORBEMERKUNGEN

Der Kistenplatz inmitten der Stadt Sassnitz wurde früher hauptsächlich industriell genutzt. Diese Nutzungen wurden nach der Wende aufgegeben. Andere Nutzungen, wie die Nutzung des ZWAR-Geländes erfolgt bis heute, während die Gemeinbedarfsnutzungen, wie das Ärztehauses, das Freizeitzentrum und das DRK-Unterkunftsgebäude sowie die Wohnnutzung in Gebäude an der Straße der Jugend zum Teil zwischenzeitlich aufgegeben wurden. Die Stadt Sassnitz strebte deshalb bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 09 „Kistenplatz“, rechtskräftig seit dem 22.12.1998, eine Wiedernutzbarmachung der brachgefallenen Flächen auf dem Kistenplatz und den Erhalt und die Weiterentwicklung von Gemeinbedarfsflächen innerhalb des Siedlungsbereichs an.



Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 9 „Kistenplatz“ der Stadt Sassnitz

Der Bereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz wie folgt dargestellt:



Ausschnitt aus dem F-Plan der Stadt Sassnitz (Neuaufstellung 2001)

Im Rahmenplankonzept der Arge Architekten Reidemeister - Böhning - Köpp und Landschaftsplaner Fugmann - Janotta aus dem Jahr 2003 wurden im Rahmen vorbereitender Untersuchungen für das Sanierungsgebiet „Stadthafen“ folgende Leitziele für den Stadthafen, den Kistenplatz und Teile der Innenstadt bestimmt:

- Erschließung des Hafens als touristisches Ziel und gleichrangig Sicherung und Verdichtung der hafenimmanenten Nutzungen,
- Verbindung von Oberstadt / **Kistenplatz** und Hafen durch Wege und Blickbeziehungen,
- Bauliche Entwicklung brachliegender Flächen, insbesondere in den Bereichen Westhafen, **Kistenplatz** und „Transittrichter“ und
- Verbesserung der Verkehrsbeziehungen zwischen Oberstadt und Hafen, insbesondere der fußläufigen Verbindungen, Reduzierung des fließenden Verkehrs im Hafen, Lenkung der Besucherströme, Strukturierung des Fahr- und Fußgängerverkehrs.

Am 15. Dezember 2003 wurde die entsprechende Sanierungssatzung bekanntgemacht. Seit diesem Zeitpunkt befindet sich der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 09 „Kistenplatz“ im Sanierungsgebiet „Stadthafen“ der Stadt Sassnitz.



Sanierungsgebiet „Stadthafen“

Die Sanierungsziele werden durch die Stadt Sassnitz seit 2003 systematisch umgesetzt. Auch vor diesem Hintergrund haben sich die städtebaulichen Entwicklungsziele für den Bereich des Kistenplatzes geändert.

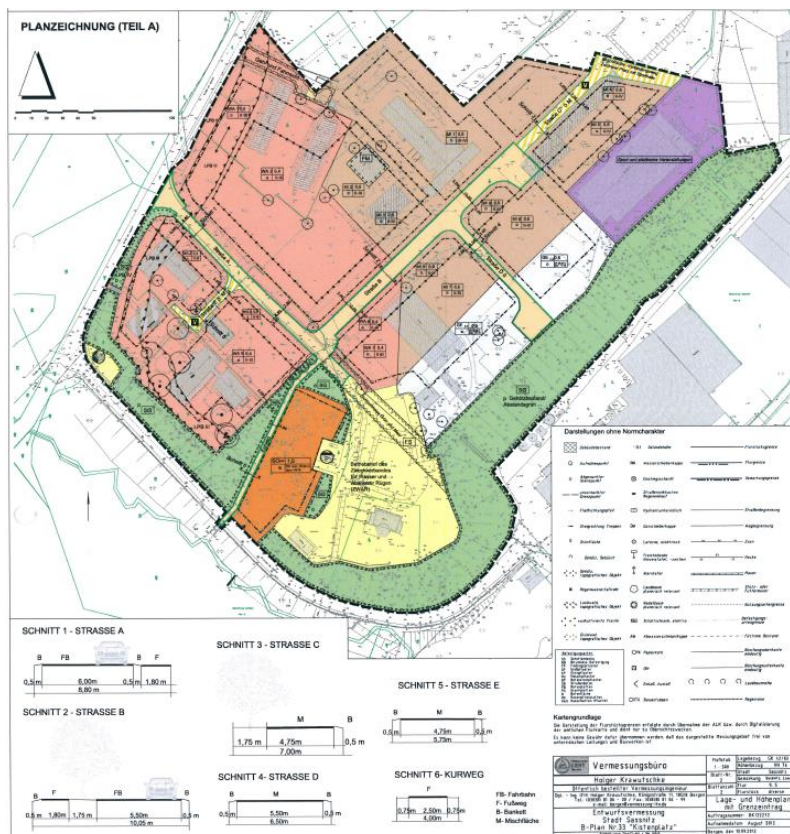
Die Stadtvertretung der Stadt Sassnitz beschloss deshalb am 04. April 2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Kistenplatz“ im Regelverfahren mit folgender städtebaulicher Zielstellung:

- die planungsrechtliche Absicherung einer künftigen gewerblichen und Wohnnutzung,
- die Neuregelung der Verkehrsanbindung an die Straße der Jugend sowie die Neuregelung der inneren Erschließung unter Beachtung der bereits vorhandenen angrenzenden Nutzungen und städtischen Planungen,
- die Beachtung des Einzelhandelskonzeptes,
- die harmonische Einordnung in das Siedlungsbild,

- die Einbindung der baulichen Maßnahmen in die Landschaft unter Beachtung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 1 a BauGB und
- die Sicherung der fußläufigen Verbindungen der Bereiche Dwasieden / Stadthafen / Innenstadt durch das Plangebiet.

Da sich diese neuen städtebaulichen Ziele nicht mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan umsetzen lassen, wird die Aufstellung neuer Bebauungspläne notwendig. Die neuen Bebauungspläne werden den früheren Plan mit der Folge überlagern, dass dessen Festsetzungen nach Erlangung der Rechtskraft das entgegenstehende frühere Recht verdrängen.

Im September 2015 wurde auf der Grundlage eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SAP) des Diplom -Landschaftsökologen Jens Berg, Passow Pappelstraße 11, 17121 Görmin vom März 2013, einem Geruchsprognosegutachten, TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, 18107 Rostock vom 25. Februar 2013 und einer Schallimmissionsprognose, Dr. Torsten Lober, Umweltsachverständiger, 17217 Penzlin vom 06. Mai 2013 nach einer Variantendiskussion ein Vorentwurf erarbeitet.



Ausschnitt aus dem Vorentwurf des B-Plans Nr. 33 „Kistenplatz“ der Stadt Sassnitz

Mit dem Vorentwurf wurden im Jahr 2016 die Träger öffentlicher Belange und die Behörden frühzeitig in die Planung einbezogen.

In der Stellungnahme des Forstamtes 25. Januar 2016 wurde mitgeteilt, dass die im F-Plan dargestellte Grünfläche zwischen dem Fischwerk und dem Kistenplatz sowie zwischen dem Gelände des ZWAR und dem bebauten Gebiet in der Straße der Jugend Wald ist und somit auch der 30 m Waldabstand zu berücksichtigen ist.

Aufgrund unterschiedlicher Realisierungszeiträume von Bauvorhaben ist es nun notwendig, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 „Kistenplatz“ zu teilen und die Bauleitplanung durch zwei Verfahren für nun zwei Geltungsbereiche fortzusetzen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 33 „Kistenplatz“ soll in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Nr. 33.1 „Straße der Jugend“ mit 2,936 ha und in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33.2 „Kistenplatz“ mit 6,73 ha aufgeteilt werden.
Für beide Bebauungspläne wurden am 31.08.2021 durch die Stadtvertretung Sassnitz die Aufstellungsbeschlüsse gefasst.

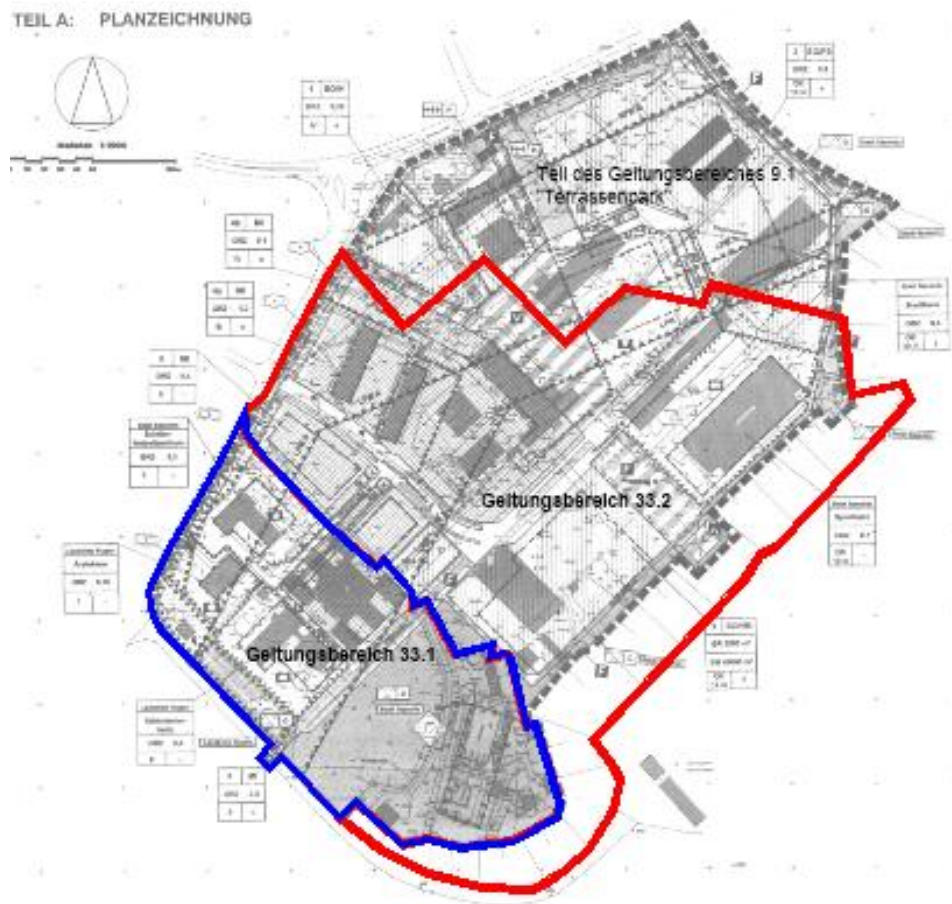


Bild 1: Grenzen der Geltungsbereiche B-Plan Nr. 33.1 "Straße der Jugend" und Nr. 33.2 "Kistenplatz"

2 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 33.1 „STRASSE DER JUGEND“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33.1 "Straße der Jugend" wird im Nordwesten und im Südwesten von der Straße der Jugend begrenzt.

Im Nordosten grenzen die ungenutzten Flächen des Kistenplatzes und im Süden der Grünzug (Wald und Schutzgrün) auf dem Hang alle auf dem Flurstück 2/24 der Flur 9 der Gemarkung Sassnitz an den Geltungsbereich an.

Das Plangebiet ist 29,3621 ha groß. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Flur 9 der Gemarkung Sassnitz Lancken: 2/3, 2/11, Teile von 2/12, 2/13, 2/14, 2/15, 2/17, 2/19, 2/21, 2/22, 2/25, 2/26, Teile von 1.

3 PLANUNGSZIEL UND PLANUNGSERFORDERNIS FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 33.1 „STRASSE DER JUGEND“

Das neue städtebauliche Ziel für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33.1 „Straße der Jugend“ ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Wiedernutzbarmachung ungenutzter Flächen und für die Nachverdichtung im Innenbereich von Sassnitz durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO insbesondere für die Errichtung von zwei - bis viergeschossigen Wohngebäuden, für die Sicherung der Bestandsfläche für Versorgungsanlagen des ZWAR und unter Berücksichtigung der Waldflächen.

Die verkehrliche Erschließung ist über die Straße der Jugend gesichert.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 33.1 „Straße der Jugend“ Gemeinbedarfsflächen für ein Freizeitzentrum, für ein Ärztehaus und für ein Behindertenheim, sowie ein Mischgebiet für eine maximal zweigeschossige Bebauung und eine neue Erschließungsstraße festsetzt, lässt sich das oben genannte Planungsziel nicht umsetzen.

Somit ist ein neuer Bebauungsplan notwendig.

4 PLANVERFAHREN

Der Bebauungsplan Nr. 33.1 „Straße der Jugend“ wird im beschleunigten Verfahren nach §13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ohne Umweltprüfung in einem Umweltbericht durchgeführt.

Der neue Plan überlagert den rechtskräftigen B-Plan Nr. 09 und ersetzt dessen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches vollständig.

Da die Grundfläche der Bebauungspläne 33.1 "Straße der Jugend" und 33.2 "Kistenplatz", die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, kleiner 70.000 m² ist darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

Entsprechend § 13 a Abs.1 Nr. 2 BauGB ist ein beschleunigtes Verfahren jedoch nur zulässig, wenn auf Grund einer überschläglichen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Auf Grund dieser durchgeführten überschläglichen Prüfung (siehe Anlage) wird eingeschätzt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- a. die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Landesrecht unterliegen oder wenn
- b. die Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sogenannten Schutzgüter oder
- c. dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.
- d.

Diese Ausschlusskriterien treffen für die Geltungsbereiche nicht zu.

Tabelle 1 – Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grund- lage	Zeitraum/ Beteili- gung
Aufstellungsbeschluss durch die Stadt- verordnetenversammlung und Vorprüfung des Einzelfalls	§ 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB	31.08.2021
ortsübliche Bekanntmachung des Aufstel- lungsbeschlusses und im Internet	§ 2 Abs. 1 BauGB	
Planungsanzeige Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung	§ 1. Abs.4 BauGB i.V.m. § 3 Raumord- nungsgesetz	
frühzeitige Bürgerbeteiligung	§ 3 Abs. 1 BauGB	
frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentli- cher Belange (TöB)	§ 13a Abs. 1 Nr.2 BauGB	
Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Bebauungsplanentwurf- es durch die Stadtverordnetenversamm- lung	§ 3 Abs. 2 BauGB	
ortsübliche Bekanntmachung des Offen- legungsbeschlusses und im Internet	§ 3 Abs. 2 BauGB	
Einholen der Stellungnahmen der Nach- bargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufga- benbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung	§ 3 Abs. 2 BauGB	
Behandlung der Anregungen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durch die Stadtvertretung im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 , S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	
Beschluss über die Abwägung durch die Stadtvertretung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	
Information der Bürger, der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der be- nachbarten Gemeinden über nicht be- rücksichtigte Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
Rechtskraft des Bebauungsplans am Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses		

5 GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5.1 Rechtsgrundlagen für die Aufstellung vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.07.11 (GVOBl. M-V S. 777), in der derzeit geltenden Fassung
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl. M-V 1998 S.503, 613) in der derzeit geltenden Fassung
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.17 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.17 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58) in der derzeit geltenden Fassung
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29.07.09 (BGBl 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542) in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23.02.10 (GVOBl. M-V 2010 S. 66) in der derzeit geltenden Fassung

5.2 Kartengrundlage

Lage- und Höhenplan zwischen Straße der Jugend, Hafenbahntrasse und Hafen vom Vermessungsbüro Krawutschke + Meißner + Schöнемann ObVl.- Holger Krawutschke, Dipl.-Ing. (FH), 18528 Bergen, Königsstraße 11, Tel.-Nr. 03838 / 810600, Fax.: 03838 / 810699, E-Mail: bergen@vermessung-th.de, Lagebezug ETRS 89, NHN im Höhenbezug DHHN 92 vom 21.07.2021 mit Flurstücken der der Flur 9 der Gemarkung Sassnitz.

6 BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES UND DER ANGRENZENDEN BEREICHE

6.1 Topografie

Beim Plangebiet handelt es sich um ein nach Südosten geneigtes Plateau, das sich im Südwesten der Innenstadt über dem Hafengelände erhebt und von Nordwesten über Südosten bis Osten von einem begrünten steilen Hang umgeben ist.

Im Südwesten des Plangebietes ausgehend von der Straße der Jugend befindet sich in nordöstlicher Richtung ein Einschnitt in das Plateau mit Höhenunterschieden bis zu 10,00 m. In dieser Waldfläche liegen noch Beton- und Fundamentreste der alten mechanischen Kläranlage. Von hier aus führte früher, laut Auskunft des ZWAR (Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen), ein Weg in Richtung Kistenplatz. Innerhalb dieses Bereiches ist ein neuer Weg geplant, der als Teil des Kurweges den Stadtteil Dwasieden mit der Innenstadt/Altstadt und dem Stadthafen verbinden soll. Der neue Weg bindet an den sich gegenüber dem Einschnitt auf der anderen Straßenseite der Straße der Jugend beginnenden Fußweg an. Dieser führt weiter über eine Holzbrücke in Richtung Dwasieden.

6.2 Baugrund und Grundwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Stauchendmoränengebiet. Abgeleitet von im Archiv der Baugrund Stralsund Ingenieurgesellschaft mbH vorliegenden Aufschlussresultaten können die Untergrundverhältnisse auch im Bereich des Kistenplatzes wie folgt beschrieben werden: Oberhalb des Steilhangs steht unterhalb der Geländeschichten (Mutterboden, Aufschüttung) Geschiebemergel mit eingelagerten Sandschichten an. In Tiefen ab ca. 7 m werden diese von Kreide unterlagert.

Die Schichtmächtigkeit des Geschiebemergels ist sehr differenziert.

Örtlich wurde der Geschiebemergel bis 10,0 m unter OK Gelände nicht durchteuft.

Die anstehenden Geländedeckschichten sind als Gründungsschicht nicht bzw. bedingt geeignet.

Die anstehenden Hauptbodenarten Sand, Geschiebemergel und Kreide sind tragfähige Böden.

Geschiebemergel und Kreide sind jedoch sehr empfindlich gegenüber Wasser.

Ein Wiedereinbau und das Erreichen des erforderlichen Verdichtungsgrades sind erfahrungsgemäß nur durch zusätzliche Maßnahmen (Reduzierung des Wassergehaltes, Verbesserung durch Kalkzugabe) möglich (lt. Stellungnahme Baugrund Stralsund Ingenieurgesellschaft mbH vom 28.07.2006 zum Geltungsbereich des B-Planes 9.1 "Terrassenpark").

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist die Baugrund Stralsund Ingenieurgesellschaft mbH für eine Stellungnahme mit Aussagen zu den bei ihr vorhandenen Archivunterlagen sowie einer Auswertung einzubeziehen.

Für die einzelnen Bauvorhaben sind die Baugrundbedingungen durch individuelle Baugrundgutachten zu berücksichtigen.

Hydrologie

Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach Südosten.

Entsprechend den Untersuchungen der Baugrund Stralsund Ingenieurgesellschaft mbH auf dem Kistenplatz ist bei Baugrunduntersuchungen für Bauvorhaben kein Grundwasser aufgetreten.

6.3 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über die Straße der Jugend gesichert. Zur Erschließung des Geländes des ZWAR wurde ausgehend von der vorhandenen Zufahrt in das Plangebiet ab der Zufahrt zum DRK Pflegeheim im Jahr 2012 eine 5,50 m breite neue Bitumenstraße errichtet. Diese hat Bestand und wird durch die Errichtung eines Gehweges erweitert.

Von dieser Straße aus verläuft eine ca. 3,50 m breite Stichstraße in südwestlicher Richtung zur Erschließung der angrenzenden Flächen des ehemaligen Ärztehauses, des ehemaligen DRK-Pflegeheimes und des ehemaligen Freizeitentrums. Diese Straße weist einen schlechten Zustand auf. Sie wird entsprechend den neuen Anforderungen erweitert und als Mischfläche umgestaltet.

Das ehemalige Ärztehaus ist zusätzlich von der Straße der Jugend über eine Treppe fußläufig erreichbar.

6.4 Nutzungen im Plangebiet

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich das zweigeschossige ungenutzte Gebäude des ehemaligen Freizeitentrums, das teilweise ungenutzte ehemalige Ärztehaus, das temporär genutzte DRK-Unterkunftsgebäude des Landkreises Vorpommern- Rügen (teilweise steht das Gebäude innerhalb der Waldabstandsfläche) sowie das Gebäude, das zurzeit vom Jugendbeirat Sassnitz e.V. genutzt wird.

Die Brachen der ungenutzten Flächen und die vom Leerstand gekennzeichneten Gebäude in ihrer städtebaulichen und funktionellen Unordnung wirken negativ auf die gesamte Stadtent-

wicklung und auf das Stadtbild von Sassnitz. Sie haben keinen Bestand und werden umgestaltet bzw. abgebrochen.

Das Gelände des ZWAR mit dem Pumpenhaus wurde im Jahr 2012 im Zusammenhang mit der neuen Zufahrtsstraße umgestaltet, ein neues zweigeschossiges Betriebsgebäude und Stellplätze errichtet.

6.5 Vorhandene und geplante Nutzungen angrenzender Bereiche

An das Plangebiet grenzen im Nordwesten die Straße der Jugend mit den Wohngebieten Gerhard-Hauptmann-Ring und Fischerring sowie dem Schmetterlingspark an.

Im Südwesten verläuft das Tribberbachtal entlang der Straße der Jugend. Ein einseitig der Straße verlaufender Gehweg führt in Richtung Westhafen und ein gesonderter Fußweg in Richtung Dwasieden.

Da die Straße der Jugend die Erschließung des Stadthafens, einschließlich des geplanten Kurgebietes Dwasieden übernimmt, ist die durch den Verkehrslärm vorhandene und geplante Immission auf das Plangebiet nicht unerheblich und wird bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Durch die begrünte Böschung getrennt, bestehen in dieser Nachbarschaft außer der geplanten Fortsetzung des Gehweges von Dwasieden kommend in Richtung Innenstadt und der Immissionsbelastung durch den Straßenverkehr keine Nutzungsansprüche bzw. -konflikte.

Im Südosten befindet sich am Fuß der Böschung der Gebäudekomplex der Rügen Fisch AG. Bei dem Betrieb der Rügen Fisch AG handelt es sich um eine genehmigungsbedürftige Anlage nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und damit um einen Industriebetrieb mit relevanten Emissionen von Luftschadstoffen, Gerüchen und Lärm sowie den entsprechenden Auswirkungen. Im Abstandserlass des Landes NRW, der üblicherweise in der Bauleitplanung (auch in M-V) angewendet wird, ist für entsprechende Fischverarbeitungsanlagen ein Mindestabstand zu Wohngebieten von 200 m ausgewiesen.

Das geplante allgemeine Wohngebiet weist bis zu den Emissionsorten des Fischwerkes einen Abstand größer 200 m auf. Geruchs- und Lärmbelastungen werden auch bei zukünftigen Nutzungen nicht auftreten.

6.6 Vorhandene stadttechnische Ver- und Entsorgung

6.6.1 Wasserversorgung/ Regenwasserkanalisation/ Schmutzwasserkanalisation

Laut dem ZWAR führen über das Gebiet Schmutz- und Regenwasserleitungen. Die Schmutzwasserleitung aus Richtung Straße der Jugend sowie sämtliche Leitungen, die das ehemalige DRK-Pflegeheim ver- und entsorgten, weisen schlechte Zustände auf und sind in den zukünftigen Straßenräumen neu zu verlegen.

Innerhalb des Plangebietes haben lediglich die Schmutzwasserleitungen, die auf dem Betriebsgelände des ZWAR liegen und diejenige die vom Betriebsgelände des ZWAR ausgehend in Richtung Straße der Jugend verläuft, sowie die Leitungen, die parallel zur Straße der Jugend liegen, Bestand und werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Der ZWAR wies darauf hin, dass AIU Stralsund GmbH zurzeit im Zusammenhang mit der Erneuerung der Straße der Jugend die stadttechnischen Anlagen plant.

Diese sind zukünftig in den Straßenräumen zu verlegen.

Die Löschwasserversorgung des Gebietes kann über vorhandene Hydranten gesichert werden.

6.6.2 Gasversorgung

Das Gebiet ist von der Straße der Jugend aus mit Erdgas zur Wärmeerzeugung erschlossen.

6.6.3 Elektroenergieversorgung

Im Südwesten steht ein Trafo der E.ON edis AG mit Bestand. Innerhalb des Plangebietes sind Mittelspannungs- und Niederspannungsanlagen vorhanden. Die Versorgung mit Elektroenergie kann abgesichert werden.

6.6.4 Telekommunikation

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH und der Vodafone Kabel Deutschland GmbH, die bei Bauausführungen zu schützen bzw. zu sichern sind, die nicht überbaut und bei denen vorhandenen Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Bei Abbruch von Gebäuden und befestigten Flächen sind die Anlagen, wenn erforderlich um zu verlegen.

6.7 Nutzungsbeschränkungen

6.7.1 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33.1 „Straße der Jugend“ ist kein Baudenkmal vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Wenn während 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 Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige (Hinweis Nr. 1 in der Planzeichnung).

6.7.2 Gewässer- und Küstenschutz

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Westen (Teile des vom ehemaligen DRK genutzten Geländes) und im Süden (Gelände des ZWAR) im 200 m- Küstenschutzstreifen der Ostsee. Die im Küstenschutzstreifen liegenden Flächen des ehemaligen DRK –Geländes werden von Waldabstandsflächen überlagert und sind somit nur eingeschränkt nutzbar.

Gemäß § 89 Abs. 1 LWaG (Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November GVOBl. M-V 1992, S. 669, zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866) bedarf die Errichtung, wesentliche Änderung und Beseitigung von baulichen Anlagen in einem Abstand von 200 m landwärts der Mittelwasserlinie der rechtzeitige Anzeige bei der zuständigen Wasserbehörde. Der Geltungsbereich des B-Planes liegt jedoch in einem Küstenabschnitt, welcher nicht durch Küstenschutzanlagen des Landes Mecklenburg-Vorpommern gesichert ist. Auch perspektivisch ist die Errichtung derartiger Anlagen nicht zu erwarten. Somit werden die Belange des Küstenschutzes als öffentliche Aufgabe im Sinne des § 83 Abs. 1 LWaG nicht tangiert.

6.7.3 Altlasten

Im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr.09 ist auf dem Gelände des ZWAR eine Altlastenfläche gekennzeichnet. Die Anlagen der Kläranlage wurden mit der Neuordnung der Flächen des ZWAR beseitigt. Der Altlastenverdacht hat sich nicht bestätigt.

Als Hinweis wird in den B-Plan übernommen, dass werden bei Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung oder anormaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Abfallablagerungen) ist der Aushubboden gemäß den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des Landkreises Vorpommern- Rügen umgehend zu informieren.

6.7.4 Grenznaher Raum

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum nach §14 Abs. 1 ZollVG i.V m. § 1, Anlage C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete -GrenzAV).

Laut § 2 des Zollverwaltungsgesetzes (ZollVG vom 21. Dezember 1992 (BGBl. I S. 2125; 1993 I S. 2493), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 4 des Gesetzes vom 12. Juni 2015 (BGBl. I S. 926) geändert worden ist dürfen Zollbedienstete im grenznahen Raum Grundstücke mit Ausnahme von Gebäuden betreten und befahren.

Das Betretungsrecht ist auch in den Bauphasen jederzeit zu gewährleisten.

6.7.5 Kampfmittelbelastung

In Mecklenburg -Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten wird durch den Vorhabenträger eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brandschutz und Katastrophenschutz M-V eingeholt.

6.7.6 Flächen für Wald

Die Gehölze auf der Fläche des Taleinschnittes stellen Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG M-V) dar. Gemäß § 20 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Unterschreitungen des Waldabstandes dürfen nicht genehmigt werden, wenn es sich um Anlagen handelt, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen (§ 3 Waldabstandsverordnung Mecklenburg-Vorpommern (WAbstVO M-V)).

Die Waldfläche und die Fläche, die innerhalb dieses Schutzstreifens liegt, werden nachrichtlich in den Plan übernommen.

Bei der Festlegung der Baufelder wird dieser Waldabstand berücksichtigt.

6.7.7 Geschützte Bäume, geschütztes Siedlungsgehölz

Innerhalb der Baufläche stehen insgesamt 11 geschützten Bäume, die nachrichtlich übernommen werden. Die Baumarten und Stammumfänge wurden durch die Vermessung erfasst und durch eine Standortbegehung der Zustand der Bäume geprüft.

Grundlage der nachrichtlichen Übernahme der geschützten Bäume ist der § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) sowie die Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen in der Stadt Sassnitz (Baumschutzsatzung) vom 13.11.2007.

Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang (STU) von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt u.a. nicht für Bäume in Hausgärten mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen sowie für Obstbäume mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Sassnitz gilt u.a. nicht für abgestorbene Bäume, Nadelgehölze in Hausgärten mit Ausnahme von Eiben sowie Obstbäume mit Ausnahme von Walnuss, Esskastanie und das Landschaftsbild prägenden Wildobstarten und Süßkirschen.

Durch die Baumschutzsatzung der Stadt Sassnitz sind u.a. geschützt:

- alle Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang > 60 > 100 cm in 1,30 m Höhe außer Pappeln und Weiden (für diese Arten gilt § 18 NatSchAG M-V, d.h. sie sind erst ab STU 100 cm geschützt)
- mehrstämmig ausgebildete Gehölze, wenn wenigstens zwei Stämme jeweils einen Stammumfang von mindestens 30 cm aufweisen sowie
- Eiben und Stechpalmen mit einem STU ab 10 cm.

Gegenwärtig steht noch nicht fest, ob und wann geschützte Bäume für die Errichtung von Gebäuden innerhalb der Baufelder gefällt werden müssen. Sollte ein Abbruch der gesetzlich geschützten Bäume erforderlich sein, ist durch den Grundstückseigentümer rechtzeitig ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung zu stellen. Dieser Hinweis wird in den Plan übernommen.

Entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Sassnitz sind Bäume und Sträucher jeglicher Art (außer amerikanischer Traubenkirsche und vorbehaltlich nichtheimischer Arten), wenn sie auf Hangflächen mit über 10 Grad Neigung mehr als 100 m² bedecken, geschützt. Die Böschung entlang der Straße der Jugend ist vollständig mit einheimischen Gehölzen bewachsen. Es handelt sich um Siedlungsgehölz und –gebüsch aus heimischen Baum- und Straucharten. Sie werden durch die Festsetzung der Fläche mit Bindung für Bepflanzungen erhalten. Zur Sicherung dieser Grünzüge wird zusätzlich die Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, dass bei Abgang von Bäumen und Sträuchern diese gleichwertig ersetzt werden und auf Dauer zu erhalten sind, getroffen.

7 ZIELE ÜBERGEORDNETER UND SONSTIGER STÄDTEBAULICHER PLANUNGEN/STELLUNGNAHMEN/ GUTACHTEN

7.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP) vom 19.08.2010

Grundsätze und Ziele des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern:

- Sassnitz zählt zu den Tourismusschwerpunkträumen - RREP 3.1.3(3).
- Die Stadt Sassnitz ist als Schwerpunkt für den Kultur- und Städtetourismus zu entwickeln - RREP 3.1.3/(10).
- Sassnitz soll als Grundzentrum die Bevölkerung des Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie soll als überörtlich bedeutsamer Wirtschaftsstandort gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen - RREP 3.2.4(1,2).
- Die Siedlungsentwicklung soll die optimale Nutzung der vorhandenen sozialen, kulturellen, sportlichen, wirtschaftlichen und technischen Infrastruktur unterstützen. Die Siedlungsentwicklung soll eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur befördern- RREP 4.1(2).
- Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln - RREP 4.1(3).
- Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben- RREP 4.1(6).
- Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine ressourcenschonende ökologische Bauweise Rechnung zu tragen. - RREP 4.1(7).

- Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig.
Bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt ist unter Berücksichtigung der Entwicklung des Zentralen Ortes (Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept) nachzuweisen, dass diese die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt nicht gefährden. - RREP 4.3.2(2)

Die Ziele des Bebauungsplanes zur Nutzung, Umstrukturierungen und Neuordnungen der Brachflächen des Kistenplatzes in der Innenstadt von Sassnitz unter Berücksichtigung der umgebenden Natur und Landschaft stimmen mit den oben genannten Grundsätzen und Zielen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern überein.

7.2 Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz

Der Bebauungsplan Nr. 33.1 „Straße der Jugend“ entwickelt sich zurzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan der Stadt.

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind die betroffenen Flächen als Gemeinbedarfsfläche und teilweise als Mischgebiet dargestellt.

Änderungen zum noch rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 09 „Kistenplatz“ betreffen ebenfalls die Gemeinbedarfsflächen, das Mischgebiet und die Erschließungsstraße.

Die Gemeinbedarfsfläche für ein Ärztehaus wird in dieser Größenordnung im Stadtgebiet nicht mehr benötigt. Die Ärzte sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete zulässig. Die Gemeinbedarfseinrichtungen Freizeitzentrum und Behindertenheim existieren bereits seit einigen Jahren nicht mehr. Bei Bedarf können sie an anderer Stelle im Stadtgebiet errichtet werden.

Die Änderungen der Darstellungen als allgemeines Wohngebiet und Wald anstelle der Gemeinbedarfsfläche, der gemischten Baufläche werden auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

7.3 Vorhandene sonstige Planungen, Gutachten und Untersuchungen

Planungen, die bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Berücksichtigung finden, sind:

1. Vorbereitende Untersuchungen zur Stadtentwicklung Sassnitz Stadthafen / Kistenplatz vom Mai 2002, A & S GmbH Neubrandenburg;
2. Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbes zur Herausbildung neuer Leitbilder für den Stadthafen/ Kistenplatz vom Januar 2002, Sieger Büro Reidemeister und Glässel, Berlin;
3. Rahmenkonzept zur städtebaulichen Entwicklung des Bereiches Stadthafen / Kistenplatz vom Mai 2006, A & S GmbH Neubrandenburg;
4. Funktionalräumliche Gliederung der Handelsstruktur für die Stadt Sassnitz vom Januar 2006 (Zentrenkonzept) auf der Basis des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Sassnitz auf Rügen - Aktualisierung 2005 - der GSM Gesellschaft für Service und Marketing des Einzelhandels mbH Hopfenstraße 65, 24103 Kiel
5. Geruchsprognosegutachten für den geplanten Bebauungsplan Nr. 33 „Kistenplatz“ in der Nähe der RügenFisch AG von der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Trelleborger Straße 15, 18107 Rostock vom 25.02.2013
6. Schallimmissionsprognose für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 Kistenplatz“ der Stadt Sassnitz, erarbeitet von Dr. Torsten Lober, Umweltsachverständiger, Puchower Chaussee 2, 17217, Penzlin vom 06.05. 2013.

7.4 Entwicklungsziele aus den vorbereitenden Untersuchungen, dem Rahmenkonzept, dem Verkehrskonzept und dem Zentrenkonzept

Die Entwicklungsziele der Konzepte der Stadt für den Stadthafen / Kistenplatz lauten:

- Der Stadthafen / Kistenplatz ist als neuer Stadtteil mit positiver Ausstrahlung auf alle angrenzenden städtebaulichen Bereiche zu entwickeln. Er soll als Ziel- und Ankunftspunkt für Touristen Aushängeschild nicht nur für Sassnitz, sondern auch für das Land Mecklenburg-Vorpommern sein. Dabei sind neue Anbindepunkte und Verknüpfungslinien an die Gesamtstadt und an die angrenzenden Landschaftsräume mit hoher städtebaulicher Qualität neu zu entwickeln.
Hierbei sind stadtzentrale Funktionen in den angrenzenden Stadtteilen zu schützen und zu stärken.
Zielgerichtet sind Konzentrationspunkte, -bereiche, -linien zu entwickeln und mit anderen Schwerpunktbereichen zu verknüpfen.
- Auf den Kistenplatz gehen Ansiedlungen von gesamtstädtischen Funktionen nur zu Lasten von Funktionen der Stadtmitte und dem Stadthafen. Sie sind weiter einzugrenzen bzw. neu auszurichten. Nutzungsangebote für Freizeit- und Sportaktivitäten sind stärker zu berücksichtigen.
- Es ist ein zusammenhängendes Freiraumsystem zu entwickeln und an den Erlebnisraum Stadthafen unmittelbar anzubinden. Flächen für Sport- und Freizeitaktivitäten, Radwege, Wanderwege, Naturlehrpfade, Spiel- und Tobeplätze sind hier einzubinden.
- Das Zentrenkonzept bzw. die Einzelhandelskonzeption stellt fest, dass in der Stadt Sassnitz im Bereich des kurzfristig periodischen Bedarfs (Lebensmittel) kein weiterer Verkaufsflächenbedarf besteht. Besonders nicht in den Wohngebietslagen und an der Peripherie, weil dadurch die wichtigen Magnetfunktionen, die der Lebensmittelsektor in der Innenstadt von Sassnitz spielt, gefährdet werden könnte. Auch aus dem touristischen Nachfragepotenzial lässt sich nicht ausreichend Nachfrage generieren, um den Umsatzbedarf zusätzlicher Verkaufsflächen im Bereich Lebensmittel speisen zu können.
Im zentrenrelevanten, mittelfristigen Bedarfssektor liegt die Abschöpfung leicht über dem vorhandenen Nachfragepotenzial.
Das Angebot im langfristigen Bedarfssektor hat sich seit 2002 erhöht. Auch diese Bedarfsgruppe hat eine zentrenstärkende Funktion. Sowohl im mittelfristigen, wie auch im langfristigen Bedarfssektor sollte weiterhin die strategische Zielstellung der Ansiedlung im Innenstadtbereich nicht aufgegeben werden.
Das Einzelhandelskonzept empfiehlt den Ausschluss von Einzelhandel im Bebauungsplanangebot des Kistenplatzes.
- Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) von 2006 wurde für das Gebiet des Kistenplatzes südwestlicher Teil keine Entwicklung mit Wohnungen berücksichtigt. Mit der in diesem Plan vorgesehenen Ausweisung von Wohngebiets- und Mischgebietsflächen können bis zu 50 Wohnungen entstehen.
Diese Entwicklung muss in der Fortschreibung des ISEK Berücksichtigung finden.

7.5 Satzungen nach BauGB

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Sanierungssatzung Stadthafen / Kistenplatz (Beschluss Nr. 41-05/03 vom 07.07.2003), rechtskräftig mit der Bekanntmachung der Satzung am 15.12.2003.

Es gilt die Stellplatzsatzung vom 01.02.2007.

Es gilt die Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen in der Stadt Sassnitz (Baumschutzsatzung) vom 13.11.2007 einzuhalten.

8 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Städtebauliches Konzept- Grundzüge der Planung

Der Bebauungsplan dient dem Ziel, die ungeordneten und ungenutzten Bereiche der Straße der Jugend unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen städtebaulich neu zu ordnen und sie neuen Nutzungen zuzuführen.

Eine insgesamt 9.631 m² große Fläche auf dem diese Gebäude stehen, soll durch Wiedernutzbarmachung der Gebäude und der Flächen und durch Nachverdichtungen des bereits bebauten Innenbereiches mit zwei- bis viergeschossige Gebäude zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden. Mit einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 können 5.778,6 m² überbaut werden.

Maximal können innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 50 Wohnungen entstehen. Laut Nutzungskatalog des § 4 BauNVO können innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes weitere Nutzungen entstehen. Insbesondere plant das Land Mecklenburg-Vorpommern für die Polizei hier ein Verwaltungsgebäude zu errichten.

Mit dem Bebauungsplan wird die vorhandene Fläche des Betriebshofes des ZWAR, der Wald und der parallel zur Straße der Jugend verlaufende begrünte Hang gesichert.

Durch den Wald ist durch die Errichtung eines aufgeständerten Waldweges ausgehend von der Straße der Jugend die Fortsetzung des Kurweges aus Richtung Dwasieden geplant.

Für Touristen und Besucher des Gebietes ist am Ende des Waldweges ein Parkplatz mit ca. 30 Stellplätzen geplant.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße der Jugend, die bis zum Grundstück des ZWAR verläuft und in einer Fläche mündet, die eine Wendemöglichkeit bietet. Platzartig gestaltet, wird von hier aus der Kurweg in Richtung Dwasieden neu errichtet.

Ausgehend von der Straße der Jugend wird über eine vorhandene, aber noch auszubauende Stichstraße das Gebiet erschlossen. Diese Fläche wird als Mischverkehrsflächen ausgeführt.

Innerhalb der Waldabstandsfläche ist ein öffentlicher Parkplatz mit ca. 30 Stellplätzen geplant. Er soll den Besuchern des Gebietes, aber auch Touristen dienen, die ihr Auto abstellen und den Kurweg erwandern wollen.

Mit dem Kurweg wird eine fußläufige Verbindung zwischen dem geplanten Kurgebiet Dwasieden, dem Stadthafen und der Innenstadt hergestellt. Im Bereich des Waldes wird er als einfacher Waldweg errichtet.

Der Grünzug auf der Böschung mit dem großen Baumbestand, der das Gebiet vom Südwesten bis zum Südosten umschließt, bleibt erhalten.

Die zwei- bis viergeschossige Bebauung bewegt sich in Höhen der sonstigen Bebauung in der Innenstadt. Neuzeitlich gestaltet sollen Gebäude nur Flachdächer erhalten. Sie sind in Putz, Beton, Metall und Glas auszuführen. Das vorhandene Klinkergebäude (das Klinkermauerwerk des ehemaligen Ärztehauses hat dabei Bestandsschutz)

Mit der Festsetzung, dass das vierte Geschoss nur als Staffelgeschoss auszuführen ist und mit der maximalen Höhe der geplanten Gebäude, die die Höhe des Ärztehauses nicht überschreiten darf, wird das Gebiet einen eigenen modernen Charakter erhalten, sich aber in die Stadtsilhouette sowie in die umgebende Landschaft einfügen.

9 PLANFESTSETZUNGEN

9.1 Nutzungskonzept - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird der Gebietstyp nach den typisierten Baugebieten der Baunutzungsverordnung und damit jeweils zulässigen Nutzungsarten, Betriebe und Anlagen festgelegt. Die Art der baulichen Nutzung trifft damit eine grundsätzliche Aussage über die Bebaubarkeit und vor allem über die Nutzungsmöglichkeiten von Grundstücken und ist damit zentraler Inhalt des Bebauungsplans.

Allgemeines Wohngebiet

In Fortsetzung der Wohnbebauung entlang der Stralsunder Straße in der Innenstadt und der vorhandenen Nutzungen parallel zur Straße der Jugend wird ausgehend von der Straße der Jugend ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Im allgemeinen Wohngebiet sind nach (§§ 1 Abs. 6 Nr. 2, 4 Abs. 2 und 13 BauNVO) zulässig:

- Wohngebäude
- Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)
- Räume für freie Berufe

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ausnahmsweise zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ferienwohnungen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Sie können an anderen geeigneteren Standorten im Stadtgebiet entstehen.

Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben (§ 1 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 2a BauGB)

Entsprechend dem Zentrenkonzept der Stadt Sassnitz werden Einzelhandelsbetriebe die sich an den Endverbraucher wenden, im gesamten Plangebiet ausgeschlossen § 1 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 2a BauGB.

Zulässig sind nur Verkaufsstellen mit Verkaufsflächen < 100 m², wenn sie in räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben stehen und der gewerblichen Nutzung untergeordnet sind und wenn sie in Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs- oder Kundendienstleistungen errichtet werden.

9.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, über die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und über die zulässige Höhe der baulichen Anlagen über einem Bezugspunkt festgesetzt (§ 16 BauNVO)

9.2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche §§ 17, 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist.

Für das allgemeine Wohngebiet wird als Obergrenze die Grundflächenzahl von maximal 0,6 festgesetzt. Er umfasst sämtliche Versiegelungen innerhalb der Grundstücke und ist für eine städtische Bebauung und Nutzung mit Nebenanlagen angemessen und ausreichend.

Eine Beeinträchtigen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und eine nachteilige Auswirkung auf die Umwelt entstehen durch diese Grundflächenzahl nicht.

9.2.2 Höhe baulicher Anlagen § 17 BauNVO, Vollgeschosse § 20 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Zahl der Vollgeschosse und durch die maximalen Höhen der baulichen Anlagen dem Höhenbezug in Meter über NHN im DHHN 92.

Im Eingangsbereich an der Straße der Jugend soll als Auftakt des Plangebietes und in Anlehnung an die vorhandene umgebende Bebauung eine drei- bis viergeschossige Bebauung mit städtebaulichem Gewicht entstehen.

Das vierte Geschoss ist dabei nur als Staffelgeschoss zulässig. Bei der Ausbildung von Staffelgeschossen sind Mindestrücksprünge von 1,00 m gegenüber allen Außenwänden des Gebäudes einzuhalten.

In Richtung Ostsee soll die Bebauung abgestuft zwei- bis dreigeschossig entstehen.

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten ist bis zu maximal 3 m ausnahmsweise zulässig.

9.3 Bauweise, die überbaubare und die nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 12, 14, 22, 23 BauNVO)

9.3.1 Bauweise

Für das allgemeine Wohngebiet gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

In der offenen Bauweise werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.

9.3.2 Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksfläche / Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch großzügig geführte Baugrenzen bestimmt. Innerhalb dieses Baufeldes im allgemeinen Wohngebiet sind die Hauptgebäude für im Gebiet zulässigen Nutzungen zu errichten.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Gebiet und um die Ortstypik der Bebauung mit Hauptgebäuden entlang der öffentlichen Straßenräume und Plätze zu bewahren, sind in sind Nebengebäude nach § 14 BauNVO und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der durch Baugrenzen festgelegten Baufelder und ab 1m hinter der straßenseitigen Bauflucht zur Straße A und Straße B zulässig. Garagen sind nur zulässig, wenn sie in das Hauptgebäude integriert sind.

Um Sichtbeziehungen aus dem Gebiet in Richtung Ostsee zu wahren, sind innerhalb der mit FS gekennzeichneten Fläche, die innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen liegt Garagen/Carports und Nebengebäude nicht zulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen sind nur in einer Höhe bis zu 26,2 m über NHN zulässig.

Damit könnten z.B. Mauern mit Höhen von 60 cm bis 1,20 m errichtet werden.

9.3.3 Stellung baulicher Anlagen

Aus städtebaulichen Gründen wird zur Anpassung der geplanten Bebauung an die vorhandene in Traufstellung zur Straße der Jugend stehende Bebauung die Hauptausrichtung der Gebäude vorgegeben.

9.4 Flächen für Versorgungsanlagen/ Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden zwei Flächen für Versorgungsanlagen mit öffentlichen Funktionen der Versorgungseinrichtungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB mit Bestand festgesetzt.

Zum einen handelt es sich um eine Fläche am Straßenrand der Straße der Jugend mit dem Trafo, also um eine Fläche die der Versorgung mit Elektrizität dient (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) und zum anderen um den Betriebshof des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen mit Stellplätzen und dem Abwasserpumpwerk.

Durch Abbrüche im Zuge der Umgestaltung des Betriebsgeländes im Jahr 2012 besitzt der ZWAR innerhalb seiner Fläche Reserven für Erweiterungen.

Die Lage von Hauptversorgungsleitungen wird im Laufe des Verfahrens mit Versorgungsträgern geklärt.

9.5 Grünordnungskonzept

9.5.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Ziel des Grünordnungskonzeptes ist es, die vorhandene standortgerechte geschützte Vegetation auf den Böschungen entlang der Straße der Jugend zu erhalten. Der Erhalt der Vegetationsstruktur sichert die Vernetzung des Plangebietes mit der umgebenden Landschaft. Gleichzeitig dient die private Grünfläche, auf der die Bäume und Sträucher stehen, als Schutz- und Abstandsgrün zwischen der Wohnbebauung und der Straße der Jugend.

Innerhalb der Bauflächen selbst werden keine Grünflächen festgesetzt. Entsprechend der Landesbauordnung § 8 LBauO M-V sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen und als private Grünflächen anzulegen.

9.5.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und Pflanzbindungen und Anpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Böschung entlang der Straße der Jugend ist vollständig mit einheimischen Gehölzen bewachsen. Es handelt sich um Siedlungsgehölz und –gebüsch aus heimischen Baum- und Straucharten. Nach der Baumschutzsatzung der Stadt Sassnitz § 3 Abs. 4 sind diese Bäume und Sträucher, da sie auf Hangflächen mit über 10 % Grad Neigung und eine Fläche von mehr als 100 m² bedecken geschützt. Sie werden durch die Festsetzung der Fläche mit Bindung für Bepflanzungen erhalten. Zur Sicherung dieser Grünzüge wird zusätzlich die Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, dass bei Abgang von Bäumen und Sträuchern diese gleichwertig ersetzt werden und auf Dauer zu erhalten sind, getroffen.

Die Gehölzpflanzungen sind für die Dauer von 3 Jahren (1 Jahr Fertigstellungs- und 2 Jahre Entwicklungspflege) zu pflegen und im Falle ihres Eingehens gleichwertig nach zu pflanzen. Der Erhalt des Grünzuges entlang der Straße der Jugend und entlang des Hafens sichert das dortige Nistangebot für Gehölz- und Gebüschbrüter.

Im Vollzug des Artenschutzrechts sind die Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu beachten. Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Zum Schutz der geschützten Arten entsprechend des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten wird auf folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zur Abwen-

derung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände hingewiesen, die zu berücksichtigen sind:

VM 1- Notwendige Gehölzrodungen werden auf ein Minimum reduziert und außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt. Um auch sehr früh brütende Arten zu berücksichtigen, umfasst dieser Zeitraum die Monate Oktober bis einschließlich Januar.

VM 2- Minimierung der Emissionen der Außenbeleuchtungen auf das notwendige Maß und Verwendung von insekten- / fledermausfreundlichen Lichtquellen.

Kunstlicht kann Auswirkungen auf licht sensible Organismen haben, z.B. Einschränkungen bzw. Veränderungen der Aktionsradien und des Nahrungsangebots, der Räuber-Beute-Beziehungen. Beleuchtungen sollten deshalb so gering wie möglich gehalten werden.

Attraktiv auf Insekten wirkt Licht im Ultraviolettbereich. Grundsätzlich gilt, je geringer der Ultraviolett- und Blauanteil einer Lampe ist, desto kleiner sind die Auswirkungen auf die Organismen. Im weißen Lichtspektrum ist warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur < 3000 Kelvin zu bevorzugen. Weitere Minimierungsmöglichkeiten des Einflusses von Lichtemissionen:

- Quecksilberdampf-Hochdrucklampen wirken anziehend auf Insekten und sind abzulehnen
- Beleuchtung aufeinander abstimmen (keine unnötigen Mehrfachbeleuchtung)
- Beleuchtungszeiten den saisonalen Gegebenheiten anpassen
- Beleuchtungsdauer und Lichtstärke auf das funktional Notwendigste reduzieren
- unterbrochene Beleuchtung, keine Dauerlicht, Lichtimpulse so kurz wie möglich, Dunkelphasen dazwischen so lange wie möglich (ggf. Bewegungsmelder)
- Abweichen von den beleuchtungsnormen an Orten, an denen die Sicherheit auch mit weniger Kunstlicht gewährleistet werden kann
- zielgerichtetes Licht - Licht soll nur dorthin gelangen, wo es einen funktionalen Zweck erfüllt
- Streulicht vermeiden - Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche (z.B. kleiner Grenzaustrittswirkung, Leuchten sorgfältig platzieren und ausrichten, ggf. Abschirmungen und Blendvorrichtungen einrichten, möglichst niedrige Masthöhen, Grundausrichtung von oben nach unten
- Insektenfallen vermeiden durch rundum geschlossene Leuchten

VM 3- Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasscheiben werden vermieden indem reflexionsarmes Glas verwendet wird, d.h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflektionsgrad von maximal 15 %. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas wird durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien wie z.B. Milchglas vermieden.

VM 4- Um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, werden keine Schächte angelegt, stattdessen erfolgt die Ableitung des Straßenabwassers offen bzw. in Entwässerungsrinnen und in naturnah gestalteten Rückhaltebecken.

10 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

§ 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestimmt, dass bei Eingriffen auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Einsatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist.

Die Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sowie die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Diese Bilanzierung wird in der Entwurfsphase erstellt und es werden geeignete Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

11 IMMISSIONSSCHUTZ

Die im Plangebiet vorgesehene Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet ist mit den nachbarschaftlichen Nutzungen verträglich.

Für das Baugebiet sind folgende Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau in dB(A) vorgegeben, die möglichst einzuhalten sind:

	Gebietseinstufung	Tag	Nacht
2.	Allgemeine Wohngebiete	55	45 bzw. 40

Bei den zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere jeweils für die Geräuscheinwirkung von Industrie-, Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm. Der höhere Wert für Verkehrslärm.

Der maßgebliche Außenlärmpegel wird ausschließlich durch den öffentlichen Straßenverkehr auf der Straße der Jugend und durch die geplanten Parkplätze mit ca. 30 Stellplätzen bestimmt.

Zurzeit wird ein Immissionsgutachten erarbeitet.

Sollten die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet von tags 55 dB(A) und nachts 45-40 dB(A) nicht eingehalten werden, werden zum Schutz vor Lärm in diesen Gebieten passive Schallschutzmaßnahmen für die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 Tabelle 8 als Vorkehrungen zur Minderung der Schallwirkung und als Maßnahmen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.

12 TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG

12.1 Regenwasserkanalisation

Das Regenwasser der befestigten Flächen des Plangebietes wird durch neu zu verlegende Regenwasserleitungen in Richtung Straße der Jugend geführt.

Die Trassierung und Bemessung der Leitungen sowie die Lage erfolgt in den weiteren Planungsphasen mit dem ZWAR.

12.2 Schmutzwasserkanalisation

Die neue Schmutzwasserkanalisation wird in den öffentlichen Straßenräumen verlegt. Das Abwasser wird zum vorhandenen Pumpwerk und von dort nach Bergen zur zentralen Kläranlage gepumpt.

Die Trassierung dieser Leitungen erfolgt in Abstimmung mit dem ZWAR.

12.3 Wasserversorgung

Die Erschließung des neuen Baufeldes erfolgt über neue Trinkwasserleitungen, die im öffentlichen Straßenraum verlegt werden.

Die Bemessung und Trassierung erfolgt in Abstimmung mit dem ZWAR.

Die Löschwasserversorgung kann bei entsprechendem Netzaufbau über das Trinkwasserversorgungsnetz gesichert werden.

12.4 Erdgas-, Elektroenergie, Telekommunikation

Die Erschließung des Plangebietes der oben genannten Medien kann durch das Verlegen von Leitungen in den öffentlichen Straßenräumen gesichert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH sowie der Vodafone Kabel Deutschland GmbH früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die EWE Netz GmbH plant im Zuge des Bauvorhabens die Mitverlegung von einer Erdgasleitung PE d 110 in den Planstraßen. Diese Planung ist bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

13 FLÄCHENBILANZ

1. Fläche gesamt	29.361 m ²	100,00%
2. allgemeines Wohngebiet	9631 m ²	33%
3. Öffentliche Verkehrsfläche gesamt	1937 m ²	7%
4 Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gesamt	1312 m ²	5%
5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	2110 m ²	7%
5. Fläche für Wald	5637 m ²	19%
6. Flächen für Versorgungsanlagen	8734 m ²	29%

14 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Zur Sicherung, dass sich die neuen Gebäude gestalterisch in das Stadtbild von Sassnitz einfügen, werden örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V lediglich zur Gestaltung von Dächern, Außenfassaden sowie zur Gestaltung von Solaranlagen vorgeschrieben.

Die sichtbaren Außenfassaden sind in Putz, Beton, Metall und Glas auszuführen und Solaranlagen sind nur flachbündig in die Dachhaut und in die Außenfassade eingefügt zulässig.