

Stadt Sassnitz

Landkreis Vorpommern - Rügen

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33.1 „Straße der Jugend“ Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Begründung - Entwurf
(§ 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

Neubrandenburg, März 2022

INHALT

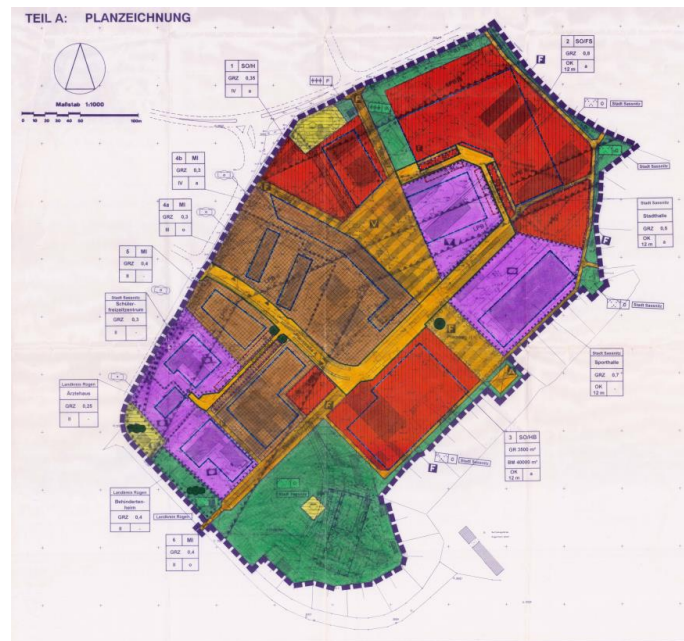
1	Vorbemerkungen	4
2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33.1 „Straße der Jugend“	8
3	Planungsziel und Planungserfordernis für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33.1 „Straße der Jugend“	8
4	Planverfahren	8
5	Grundlagen der Planung	10
5.1	Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	10
5.2	Kartengrundlage	11
6	Beschaffenheit des Plangebietes und der angrenzenden Bereiche	11
6.1	Topografie	11
6.2	Baugrund und Grundwasser	11
6.3	Verkehrerschließung	12
6.4	Nutzungen im Plangebiet	12
6.5	Vorhandene und geplante Nutzungen angrenzender Bereiche	13
6.6	Vorhandene stadttechnische Ver- und Entsorgung	13
6.6.1	Wasserversorgung / Regenwasserkanalisation / Schmutzwasserkanalisation	13
6.6.2	Löschwasserversorgung	13
6.6.3	Gasversorgung	13
6.6.4	Elektroenergieversorgung	13
6.6.5	Telekommunikation	14
6.7	Nutzungsbeschränkungen	14
6.7.1	Denkmalschutz	14
6.7.2	Gewässer- und Küstenschutz	14
6.7.3	Altlasten	15
6.7.4	Grenznaher Raum	15
6.7.5	Kampfmittelbelastung	15
6.7.6	Flächen für Wald / erweiterter Bestandsschutz	15
6.7.7	Geschützte Bäume	16
7	Ziele übergeordneter und sonstiger städtebaulicher Planungen / Gutachten	17
7.1	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP) vom 19.08.2010	17
7.2	Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz	17
7.3	Vorhandene sonstige Planungen und Gutachten	18
7.4	Entwicklungsziele aus den vorbereitenden Untersuchungen, dem Rahmenkonzept, dem Verkehrskonzept und dem Zentrenkonzept	18
7.5	Satzungen nach BauGB	19
8	Inhalt des Bebauungsplanes	19
8.1	Städtebauliches Konzept	19
9	Planfestsetzungen	21
9.1	Nutzungskonzept - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	21
9.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	21
9.2.1	Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche §§ 17, 19 BauNVO	22
9.2.2	Höhe baulicher Anlagen § 17 BauNVO, Vollgeschoss § 20 BauNVO	22
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)	22
9.3.1	Bauweise	22
9.3.2	Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksfläche / Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	22
9.3.3	Stellung baulicher Anlagen	23
9.4	Verkehrsflächen	23

9.5	Flächen für Versorgungsanlagen/ Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)	23
9.6	Grünordnungskonzept	24
9.6.1	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	24
10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	24
11	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	27
11.1	Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs	27
11.2	Ermittlung des Biotopwertes	29
11.3	Ermittlung des Lagefaktors	29
11.4	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)	30
11.5	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)	30
11.6	Ermittlung der Versiegelung durch Überbauung	30
11.7	Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs	31
11.8	Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf	31
11.9	Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs	31
11.10	Bewertung von befristeten Eingriffen	31
11.11	Auswahl von Kompensationsmaßnahmen	31
11.12	Ermittlung des Kompensationsumfangs	32
11.13	Gesamtbilanzierung	32
12	Immissionsschutz	32
12.1	Straßenverkehrslärm	33
12.2	Gewerbelärm	34
12.3	Geruch	34
13	Technische Ver- und Entsorgung	34
13.1	Regenwasser	34
13.2	Schmutzwasser	35
13.3	Wasserversorgung	35
13.4	Erdgas-, Elektroenergie, Telekommunikation	35
13.5	Abfallentsorgung	35
14	Flächenbilanz	36
15	Örtliche Bauvorschriften	37
Anlage 1	Vorprüfung des Einzelfalls gemäß §13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (nach Anlage 2 BauGB)	
Anlage 2	Aktualisierung der Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Bebauungsplan 33.1 „Straße der Jugend“ der Stadt Sassnitz 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 vom März 2022	

1 Vorbemerkungen

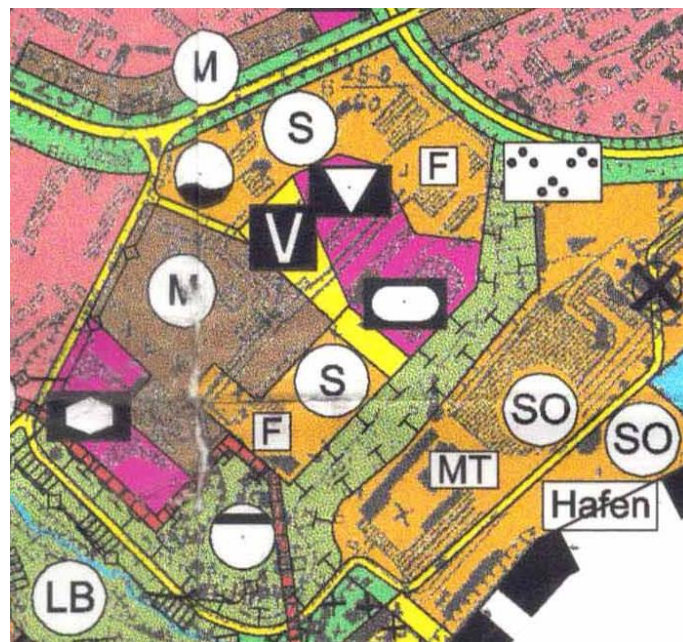
Der Kistenplatz inmitten der Stadt Sassnitz wurde früher hauptsächlich industriell genutzt. Diese Nutzungen wurden nach der Wende aufgegeben. Andere Nutzungen, wie die Nutzung des ZWAR-Geländes, erfolgen bis heute, während die Gemeinbedarfsnutzungen, wie das Ärztehaus, das Freizeitzentrum und das DRK-Unterkunftsgebäude sowie die Wohnnutzung in Gebäude an der Straße der Jugend zum Teil zwischenzeitlich aufgegeben wurden.

Die Stadt Sassnitz strebte deshalb bereits mit dem Bbauungsplan 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“ der Stadt Sassnitz

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.

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“ wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33.1 „Straße der Jugend“ mit ca. 2,94 ha und in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33.2 „Kistenplatz“ mit 6,73 ha aufgeteilt.

Für beide Bebauungspläne wurden am 31.08.2021 durch die Stadtvertretung Sassnitz die Aufstellungsbeschlüsse gefasst.

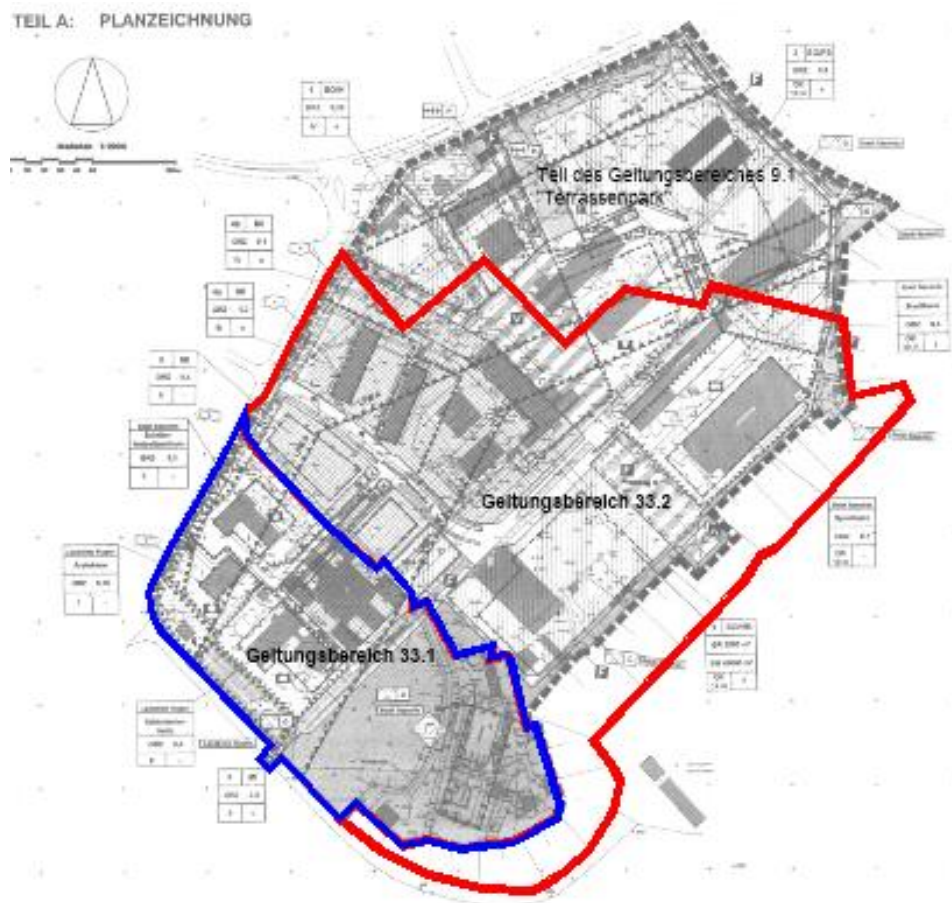


Bild 1: Grenzen der Geltungsbereiche B-Plan Nr. 33.1 "Straße der Jugend" und Nr. 33.2 "Kistenplatz" überlagern den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 9 „Kistenplatz“

2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33.1 „Straße der Jugend“

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

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

Das Plangebiet ist ca. 2,94 ha groß. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Flur 9 der Gemarkung Sassnitz 2/3, 2/11, 2/12 (Teilfläche), 2/13, 2/14, 2/15, 2/17, 2/19, 2/21, 2/22, 2/25, 2/26, 1 (Teilfläche).

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 der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Wiedernutzbarmachung ungenutzter Flächen, auch von Gebäuden und für die Nachverdichtung im Innenbereich von Sassnitz durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO.

Mit dem Bebauungsplan wird im nordwestlichen Teil Planungsrecht für ein allgemeines Wohngebiet geschaffen. Hier können bei einer maximalen Ausnutzung der Fläche für den Wohnungsbau und mit der Errichtung von zwei bis viergeschossigen Gebäuden rund 70 Wohnungen entstehen. Werden innerhalb des Gebietes weitere Nutzungen errichtet, die auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, reduziert sich die Anzahl der Wohnungen auf ca. 35.

Diese Planung sowie die Sicherung der Bestandsfläche für Versorgungsanlagen des ZWAR erfolgt 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. Dies ist nur über die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans möglich.

4 Planverfahren

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

Der Bebauungsplan Nr. 33.1 "Straße der Jugend" überlagert den seit 2. Dezember 1998 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 "Kistenplatz" teilweise und ersetzt seine Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches.

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 § 13 a 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.

Diese Ausschlusskriterien treffen für die Geltungsbereiche nicht zu.

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

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Zeitraum/ Beteiligung
Aufstellungsbeschluss durch die Stadtvertretung und Vorprüfung des Einzelfalls	§ 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB	31.08.2021
ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und im Internet	§ 2 Abs. 1 BauGB	
Planungsanzeige Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung	§ 1. Abs.4 BauGB i.V.m. § 3 Raumordnungsgesetz	
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	§ 3 Abs. 1 BauGB	
Frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls	§ 13 a Abs. 1 Nr.2 BauGB	
Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes durch die Stadtvertretung	§ 3 Abs. 2 BauGB	26.04.2022
ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses und im Internet	§ 3 Abs. 2 BauGB	
Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2	

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Zeitraum/ Beteiligung
Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung	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 benachbarten Gemeinden über nicht berücksichtigte 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 des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634) in der derzeit geltenden **Fassung**
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786) in der derzeit geltenden Fassung
- Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil 1, S. 58, BGBl. III 213-1-6), in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz über die Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl.I S.2542), in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVO Bl. M-V S. 503, 613), in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), Artikel 1 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542 (Nr. 51), in der derzeit geltenden Fassung

- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz- NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 *)GVOBl. M-V 2010, S. 66. in der derzeit geltenden Fassung
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777), 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

5.2 Kartengrundlage

Lage- und Höhenplan zwischen Straße der Jugend, Hafenbahntrasse und Hafen vom Vermessungsbüro Krawutschke + Meißner + Schönemann ObVI.- 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 ausgehend von der Straße der Jugend 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. nur 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").

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 Stadtentwicklung 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 grenzt im Nordwesten die Straße der Jugend mit dem Wohngebiet Fischerring und 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.

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.

6.6 Vorhandene stadttechnische Ver- und Entsorgung

6.6.1 Wasserversorgung / Regenwasserkanalisation / Schmutzwasserkanalisation

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Zusammenhang mit den Altbestandsgebäuden stehende Wasser- und Abwasserentsorgungsleitungen des ZWAR (Schmutzwasser- und Regenwasserleitungen). Diese Leitungen sind noch in Betrieb.

In Abhängigkeit der geplanten Bebauung werden unter Beachtung der funktionellen Zusammenhänge und unter Einbeziehung der geplanten Entwicklung auf dem angrenzenden B-Plangebiet Nr. 33.2 „Kistenplatz“ die alten Bestandsleitungen durch bedarfsgerechte Neuerschließung innerhalb der Straßenräume ersetzt.

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. Sie werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

6.6.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des Gebietes kann über vorhandene Hydranten über das vorhandene Trinkwassernetz gesichert werden. Mit dem nächsten, sich in der Straße der Jugend befindenden Hydranten Nr. 35145 und 35224 kann maximal 96 m³/h Löschwasser bereitgestellt werden.

6.6.3 Gasversorgung

Das Gebiet ist von der Straße der Jugend aus mit Erdgas zur Wärmeerzeugung erschlossen. Somit verlaufen innerhalb des Plangebietes Gasverteilerleitungen.

6.6.4 Elektroenergieversorgung

Im Südwesten steht eine Transformatorenstation der E.ON edis AG. Sie bleibt bestehen. Innerhalb des Plangebietes sind Mittelspannungs- und Niederspannungsanlagen vorhanden. Wenn diese für weitere Planungen baubehindert wirken, muss rechtzeitig bei der EDIS Netz GmbH eine Baufeldfreimachung eingereicht werden.

Die Versorgung mit Elektroenergie kann abgesichert werden.

6.6.5 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 und des ZWAR 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. Da diesbezüglich keine Nutzungsbeschränkungen bestehen, wird der Küstenschutzstreifen nicht im Plan nachrichtlich übernommen.

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. Anlage C zu § 1 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 ist 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 / erweiterter Bestandsschutz

Die Gehölze auf der Fläche des Taleinschnittes und auf Flächen im Bereich der Böschung in Richtung Meer 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.

Innerhalb der Waldabstandsflächen befinden sich das temporär genutzte DRK-Unterkunftsgebäude des Landkreises Vorpommern-Rügen und die baulichen Anlagen des ZWAR Rügen. Diese haben Bestand.

Für alle bestehenden genehmigten baulichen Anlagen innerhalb der Waldabstandsfläche, die auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes künftig unzulässig wären, sind

Änderungen durch Modernisierungs- und Sicherungsmaßnahmen und Umbauten im Inneren der Gebäude zulässig. Nur die genehmigten Nutzungen sind zulässig.

6.7.7 Geschützte Bäume

Innerhalb der Baufläche, stehen insgesamt 11 geschützten Bäume, auf der Fläche des ZWAR stehen 8 geschützte 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 Naturschutz-ausführungsgesetz (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 zur Fällung dieser Bäume zu stellen. Dieser Hinweis wird in den Plan übernommen. Ersatzpflanzungen sind nach Genehmigung und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechend Baumschutzkompensationserlass M-V durch den Vorhabenträger zu erbringen.

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 / 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 zu Nutzungen, 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. Räume für Arztpraxen 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 und Gutachten

Planungen und Gutachten, 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, Trelleborgers 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. Schallimmissionsprognose für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33.1 „Straße der Jugend“ der Stadt Sassnitz, Dr. Torsten Lober, Umweltsachverständiger, 17217 Penzlin vom März 2021
8. Aktualisierung der Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Bebauungsplan 33.1 „Straße der Jugend“ der Stadt Sassnitz vom August 2021 des Dipl. Landschaftsökologen Jens Berg in 17121 Görmin

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) 2. Fortschreibung des ISEK's vom Januar 2019 wird die Revitalisierung des Kistenplatzes u.a. auch mit Wohnungsneubau vorgesehen.

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.

8 Inhalt des Bebauungsplanes

8.1 Städtebauliches Konzept

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 70 Wohnungen entstehen. Laut Nutzungskatalog des § 4 BauNVO ist innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes die Errichtung weiterer Nutzungen zulässig. Zurzeit favorisiert das Land Mecklenburg-Vorpommern im Gebiet ein Verwaltungsgebäude für die Polizei zu errichten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innenstadtnah und ist gut erreichbar. Verwaltungen sind mit der Wohnnutzung vereinbar. Aus diesem Grund wird die nach § 4 ausnahmsweise zulässige Nutzung von Anlagen für Verwaltungen allgemein zugelassen. Da das Plangebiet in Zusammenhang mit dem angrenzenden Plangebiet des Bebauungsplanes 33. 2 mit einer angrenzenden geplanten Wohnnutzung steht, wird der Charakter eines Wohngebietes in diesem Gebiet auch mit der Errichtung eines Verwaltungsgebäudes gewahrt. Gleichzeitig bleibt bei der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes bei Nichterrichtung eines Verwaltungsgebäudes die Möglichkeit bestehen, hier Wohngebäude zu bauen. Aus diesem Grund wird von der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für Verwaltungen abgesehen. Werden innerhalb des Gebietes weitere Nutzungen, die auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, errichtet, reduziert sich die Anzahl der Wohnungen auf ca. 35.

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Straße der Jugend gesichert.

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. 14 Stellplätzen geplant.

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. 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.

Neuzeitlich gestaltet, sollen Gebäude nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 3° erhalten. Für ein einheitliches Stadtbild sind die sichtbaren Oberflächen der Außenfassaden bei Neubauten nur mit einem Hellbezugswert von 70 bis 86% zulässig. Von dieser örtlichen Bauvorschrift kann bei einem Anteil von 20 % der Fassadenoberfläche abgewichen werden. Das ehemalige Ärztehaus, die Straße der Jugend Nr.11 ist ein Klinkergebäude. Es steht entlang der Straße der Jugend in Richtung Stadthafen an besonderer städtebaulicher Stelle. Das dunkelrote Klinkermauerwerk dieses Hauses soll, solange dieses Gebäude Bestand hat, erhalten bleiben.

Auf den Außenfassaden und auf den Dächern sind nur flachbündig eingefügt, Solaranlagen zulässig.

Werbeanlagen sind im gesamten Plangebiet nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Ansichtsfläche von 1m² zulässig.

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 den damit jeweils zulässigen Nutzungsarten, Betrieben 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
- 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)

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

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 kleine Verkaufsstellen mit Verkaufsflächen < 100 m², wenn sie in räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben oder sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben stehen und der gewerblichen Nutzung untergeordnet sind.

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 eine Obergrenze der Grundflächenzahl von maximal 0,6 festgesetzt. Sie umfasst sämtliche Versiegelungen innerhalb der Grundstücke und ist für eine städtische Bebauung und Nutzung mit Nebenanlagen angemessen und ausreichend. Eine Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht zulässig. Eine Beeinträchtigung 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 mit dem in Metern über NHN im DHHN 92 bestimmt.

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. Dies gilt nicht für Treppenhäuser und Fahrstuhlschächte. In Richtung Ostsee soll die Bebauung abgestuft durch eine festgesetzte Zwei- bis Dreigeschossigkeit entstehen.

Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der maximalen Gebäudehöhe mit technischen Gebäudeteilen (Schornsteine, Treppenhäuser, Aufzüge, Blitzschutzanlagen, Anlagen für die Klimatisierung etc.) um bis zu 3,00 Meter auf bis zu 20% der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses zugelassen werden. Diese ausnahmsweise Überschreitungsmöglichkeit gilt nicht für Anlagen zur Energiegewinnung.

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 ortstypische 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 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 eine Sichtbeziehung 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, insbesondere um die ortstypische Ausrichtung der Hauptgebäude zur Straße zu wahren, wird die Hauptausrichtung der Gebäude vorgegeben

9.4 Verkehrsflächen

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. Diese Fläche wird platzartig gestaltet. Von hier aus wird 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. 14 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, der Innenstadt und der Altstadt hergestellt. Im Bereich des Waldes wird er als einfacher Waldweg errichtet.

9.5 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 das Betriebsgelände des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen mit dem Betriebsgebäude (Stützpunkt Jasmund) mit Stellplätzen, dem Schmutzwasserhauptpumpwerk der Stadt Sassnitz und zahlreichen Wasser- und Abwasserentsorgungsleitungen, einschließlich der Hauptschmutzwasserdruckleitung. Diese Anlagen haben Bestand.

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

Die Lage der Hauptversorgungsleitungen (Druckrohrschmutzwasserleitung) befindet sich innerhalb einer Waldfläche. Die Leitung sowie ein Schutzstreifen mit der notwendigen Arbeitsbreite sind im Plan festgesetzt.

9.6 Grünordnungskonzept

9.6.1 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 Abstandsräume 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.

10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 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 nachrichtlich übernommen. 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 zu ersetzenden Gehölzpflanzungen sind für die Dauer von 3 Jahren (1 Jahr Fertigstellungs- und 2 Jahre Entwicklungspflege) zu pflegen und im Falle ihres Eingehens gleichwertig nachzupflanzen.

Der Erhalt des Grünzuges aber auch des Waldes entlang der Straße der Jugend und entlang des Hafens sichert den Lebensraum und das dortige Nistangebot für Gehölz- und Gebüschbrüter und weiterer Arten. Da das für neue Nutzung vorgesehene Plangebiet sich auf vorhandenen bereits versiegelten Bauflächen im Innenbereich der Stadt befindet, wird das Nahrungshabitat für die im Gebiet vorkommenden Arten sich nicht wesentlich ändern.

Artenschutzrechtliche Belange

Im Vollzug des Artenschutzes sind bei Vorhaben die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 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 entsprechend der Aktualisierung der Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Bebauungsplan 33.1 „Straße der Jugend“ der Stadt Sassnitz vom August 2021 des Dipl. Landschaftsökologen Jens Berg in 17121 Görmin (Anlage 2)

auf folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zur Abwendung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände hingewiesen, die zu berücksichtigen sind:

VM 1- Baufeldfreimachungen und Gehölzrodungen sind im Zeitraum von Oktober bis einschließlich Januar durchzuführen.

Von der Bauzeitenregel kann abgewichen werden, wenn nach Prüfung durch eine sachkundige Person Brutgeschehen im Baufeld sicher ausgeschlossen werden kann.

Zur Vermeidung einer erheblichen Störung bzw. einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und/oder einer (damit verbundenen) Tötung oder Verletzung von Fledermäusen und Vögeln ist bei Eingriffen in den Gehölzbestand eine Begutachtung durch eine sachkundige Person notwendig. Bei Besatznachweis sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen erforderlich (Vergrämung, Verschließen von Höhlen z.B. durch Vorspannen von Folien, Umsiedlung o. ä.).

Unmittelbar vor Abriss eines Gebäudes ist dieses durch eine sachkundige Person zu begehen, um eine Nutzung durch Vögel oder Fledermäuse auszuschließen. Bei Brutnachweis darf das Gebäude erst nach Beendigung der Brut beseitigt werden.

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:

- keine Quecksilberdampf-Hochdrucklampen verwenden. Sie 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.

Diese Vermeidungsmaßnahmen werden als Hinweise in den Plan übernommen. Ihre Umsetzung ist rechtzeitig vor der Baumaßnahme bzw. im Projekt durch die Bauherren zu berücksichtigen.

Da die Baufeldberäumungen, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Planes durch die Errichtung und den Umbau von Gebäuden in dem Plangebiet zeitlich voneinander unabhängig durch die einzelnen Vorhabenträger erfolgen, sind für diese Maßnahmen möglicherweise Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 Abs.1 in Verbindung mit § 44 Abs. 4 sowie § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz(BNatSchG) erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Entsprechend frühzeitig sind notwendige Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern – Rügen durchzuführen und wenn notwendig, Genehmigungen zu beantragen.

11 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.

Ablauf der Eingriffsregelung

11.1 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Den von der Planung maßgeblich berührte Bereich umfassen:

- 13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
- 13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten PHX
- 14.4.2 Lockeres Einzelhausgebiet OEL
- 14.11.3 Brachfläche der Verkehrs- und Industriegebiete OBV

Außerdem:

- Ältere und jüngere Einzelbäume BBA/BBJ (§ 18 NatSchAG M-V), die im Bebauungsplan als gesetzlich geschützte Bäume nachrichtlich übernommen sind. Sollten Bäume von Abbruch betroffen sein, so hat der jeweilige Grundstückseigentümer einen Antrag auf Ausnahme zu stellen und gemäß Baumschutzkompensationserlass MV zu kompensieren.

Weitere im Geltungsbereich vorkommende Biotoptypen, die festgesetzt sind bzw. nicht vom Vorhaben betroffen sein werden:

- 1.10.3 Sonstiger Laubholzbestand heimischer Baumarten WXS
 - 10.1.4 Ruderaler Kriechrasen RHK
 - 13.3.2 Artenarmer Zierrasen PER
 - 13.8.4 Ziergarten PHZ
 - 14.7.5 Straße OVL
 - 14.10.5 Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage OSS
-
- floristische u. faunistische Kartierung nicht notwendig
 - Keine rote Liste Arten
 - Keine geschützten Biotope

→ Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent in m² (m² EFA) angegeben

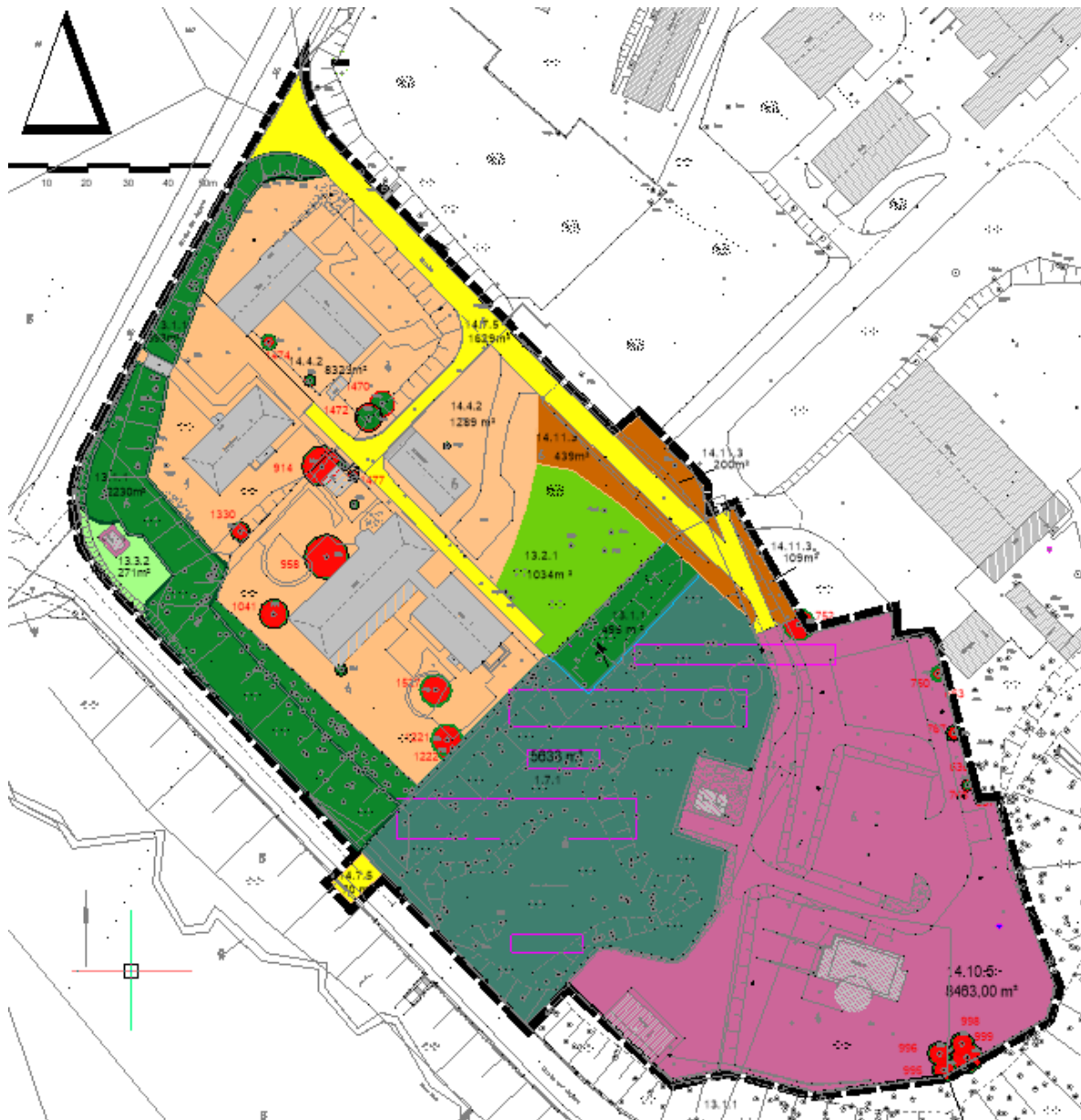


Bild 2: Biotypen

- | | |
|---|--|
|  | 1.10.3 WXS- Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten |
|  | 13.1.1 PWX- Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten |
|  | 13.2.1 PHX- Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten |
|  | 13.3.2 PER- Artenarmer Zierrasen |
|  | 14.4.2 OEL- Lockeres Einzelhausgebiet |
|  | 14.7.5 OVL- Straße |
|  | 14.11.3 OBV- Brache der Verkehrs- und Industrieflächen |
|  | 14.10.5 Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage |
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |
|  | nach § 18 NatSchAG M-V geschützter Baum mit Nummer gemäß Baumkataster |
|  | nach § 3 Abs 1 der Baumschutzsatzung der Stadt Sassnitz geschützter Baum mit Nummer gemäß Baumkataster |

11.2 Ermittlung des Biotopwertes

Wertstufe (nach Anlage 3 HzE 2018)	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 – Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10

*Bei Biotopwerten mit Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o. a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad):

- Der Biotopwert bildet die Grundlage zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs. Bei Betroffenheit von mehreren Biotoptypen, sind die Werte für jeden einzelnen Biotoptyp zu ermitteln:

Biotoptyp	Wertstufe	Durchschnittl. Biotopwert
13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten PWX	1	1,5
13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten PHX	1	1,5
14.4.2 Lockeres Einzelhausgebiet OEL	0	0,65 (1 - Vers.)
14.11.3 Brachfläche der Verkehrs- und Industriegebiete OBV	1	1,5

11.3 Ermittlung des Lagefaktors

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,25
Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 (1.200-2.399 ha)	1,25
Innerhalb von NSG, Nationalpark, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 4 (> 2.400 ha)	1,50

*Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks

Biotoptyp	Lagefaktor
13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten PWX	0,75
13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten PHX	0,75
14.4.2 Lockeres Einzelhausgebiet OEL	0,75
14.11.3 Brachfläche der Verkehrs- und Industriegebiete OBV	0,75

11.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)

Biotop	Fläche (m²) des betroffenen Biototyps	x	Biotopwert des betroffenen Biototyps	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m² EFÄ)
PHX	1.034	x	1,5	x	0,75	=	1.163,25
OEL	2.406*	x	0,65	x	0,75	=	1.137,25
OBV	744	x	1,5	x	0,75	=	837,00
PWX	296	x	1,5	x	0,75	=	333,00
Summe							3.506,50

*WA/OEL lockeres Einzelhausgebiet ist 9.617 m² groß, gem. GRZ 0,6 dürfen 60% versiegelt werden = 5.770 m². Davon sind bereits 3.364 m² versiegelt. Es können weitere **2.406 m²** versiegelt werden.

11.5 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)

Wirkzone	Wirkfaktor
I	0,5
II	0,15

- Ermittlung der Funktionsbeeinträchtigung:

Fläche (m²) des beeinträchtigten Biototyps	x	Biotopwert des beeinträchtigten Biototyps	x	Wirkfaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung (m² EFÄ)
--	---	---	---	------------	---	---

- In einem Umkreis von 200 m zum Plangebiet werden keine gesetzlich geschützten Biotope oder Biototypen mit einer Wertstufe ab 3 beeinträchtigt.

11.6 Ermittlung der Versiegelung durch Überbauung

Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m²	x	Zuschlag von 0,2 (Teilversiegelung) bzw. 0,5 (Vollversiegelung)	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (m² EFÄ)
2.406 m² (mögliche zusätzliche Versiegelung)	x	0,5	=	1.203,00
558 m² (Verkehrsfläche bes. Zweckb.)	x	0,5	=	279,00
744 m² Verkehrsfläche	x	0,5	=	372,00
Gesamt			=	1.854,00

11.7 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m² EFÄ)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung (m² EFÄ)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (m² EFÄ)	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarfs (m² EFÄ)
3.506,50	+	0	+	1.854	=	5.360,50

11.8 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf

- Keine Maßnahmen, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen haben geplant, daher weiter ab Punkt 1.9

11.9 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

- kein additiver Kompensationsbedarf

11.10 Bewertung von befristeten Eingriffen

- Eingriff ist unbefristet

11.11 Auswahl von Kompensationsmaßnahmen

- 1. bei Betroffenheit von Rote Listen Arten der Kategorie 0, 1 oder 2 sind zunächst d. konkreten artenspezifischen Maßnahmen zur Kompensation umzusetzen
→ keine rote Listen Arten betroffen
- 2. anschließend Prüfung ob CEF- bzw. FCS-Maßnahmen, kohärenzsicherungsmaßnahmen oder Ersatzaufforstungsmaßnahmen umgesetzt wurden, die sich auch zur Kompensation des Eingriffs eignen (Eignung nur dann gegeben, wenn sie mit der Maßnahme aus dem Maßnahmenkatalog (Anlage 6) übereinstimmt oder abgeleitet werden kann)
→ keine Maßnahmen
- 3. erst nach Prüfung von Punkt 1 und 2 sind zusätzliche Kompensationsmaßnahmen festzulegen

11.12 Ermittlung des Kompensationsumfangs

- *Kompensationswert ergibt sich aus Anlage 6 HzE 2018*
- *Kompensationsflächenäquivalent in m² (m² KFÄ) ergibt sich aus dem Kompensationswert und der Flächengröße der Maßnahme auf dem zur Verfügung stehenden Flurstück*

→ Nach § 1a BauGB können Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Für den Bebauungsplan ist der Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs nicht zu erreichen.

Ökokonto:

Für die Kompensationsflächenäquivalente wird ein Ökokonto in der Landschaftszone Ostseeküstenland genutzt. Bis zum Satzungsbeschluss ist der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen ein Reservierungsbeleg vorzulegen.

11.13 Gesamtbilanzierung

- *Gegenüberstellung EFÄ / KFÄ*

<i>Multifunktionaler Kompensationsbedarfs (m² EFÄ)</i>	<i>Kompensationsflächenäquivalent (m² KFÄ)</i>	Kompensationsüberschuss
5.360,50	5.360,50	0,00

Die Gegenüberstellung vom multifunktionalen Kompensationsbedarf (m² EFÄ) = **5.360,50** und dem Kompensationsflächenäquivalent (m² KFÄ) = **5.360,50** zeigt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft durch die Abbuchung in einem noch zu bestimmenden Ökokonto in der Landschaftszone Ostseeküstenland vollständig ausgeglichen werden kann.

12 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.

12.1 Straßenverkehrslärm

Der maßgebliche Außenlärmpegel wird ausschließlich durch den öffentlichen Straßenverkehr auf der Straße der Jugend bestimmt.

Durch den Umweltsachverständigen, Dr. Torsten Lober, wurde im März 2022 eine Schallimmissionsprognose für die Aufstellung des B- Planes "Nr. 33.1 "Straße der Jugend" der Stadt Sassnitz erarbeitet. Ermittelt wurden in diesem Gutachten die Vorbelastungen und die Prognosen der Lärmimmissionen bedingt durch öffentlicher Straßenverkehrslärm.

Entsprechend des Gutachtens sind im Bereich entlang der Straße der Jugend Beurteilungspegel für die geplanten Baufelder bei freier Schallausbreitung von

- unterhalb 50 dB(A) bis zu 60 dB(A) am Tage und
- unterhalb 40 dB(A) bis maximal 49 dB(A) in der Nacht

zu erwarten.

Auf Grund der ausgeprägten Böschung durch den Einschnitt der Straße ergibt sich ein größerer Abstand zwischen der Straße und dem geplanten Baufeld, der sich günstig lärmmindernd auswirkt. Auch der daraus resultierende Höhenunterschied trägt zur Lärminderung bei.

Die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht werden dabei jedoch erwartbar im Randbereich der Straße der Jugend leicht überschritten.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 können überschritten werden, wenn gewichtige Gründe vorliegen, wie im Fall dieses Bebauungsplanes, die Umsetzung der Planziele zur Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes für die Errichtung von Wohngebäuden aber auch für die Nachnutzung vorhandener Gebäude zu Wohnzwecken.

Zum Schutz der Gesundheit sind jedoch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für ein allgemeines Wohngebiet von

- 59/49 dB(A) Tag/Nacht einzuhalten.

Die im Gebiet zu erwartenden Beurteilungspegel liegen somit vier (nachts) bis fünf (tags) Dezibel über den Orientierungswerten der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet.

Im Ergebnis sind die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tage und 49 dB(A) innerhalb des Baufeldes nicht (in der Nacht) oder nur geringfügig (ca. 1 dB (A)) am Tage überschritten.

Da die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in der Nacht nicht überschritten werden und die leichte Überschreitung am Tag zumutbar ist, werden keine speziellen Schallschutzmaßnahmen oder Festsetzungen erforderlich.

Der notwendige Schallschutz ist über die bauaufsichtlich in Mecklenburg-Vorpommern eingeführte DIN 4109 auch ohne spezielle Festsetzungen sichergestellt.

Für die in konkreten Projekten erforderlichen Schallschutznachweise nach DIN 4109 im Bauantragsverfahren wurden die ermittelten Lärmpegelbereiche III und IV im Plan ohne Normcharakter übernommen.

Es wird für die Planung der einzelnen Bauvorhaben folgender Hinweis gegeben:

Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Anforderungen an das Schalldämm- Maß der Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten gemäß 7.1 der DIN 4109-12018-01 zu erfüllen. Die Bemessungsgrundlage ist ein maßgeblicher Außenlärmpegel des Lärmpegelbereiches III (65 dB(A)) entsprechend der Eintragung der Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung.

Zum Schutz vor Verkehrslärm kommen z.B. auch lärmoptimierte Grundrissausrichtungen in Frage. Diese Optimierung der Grundrisse bleibt jedoch den Bauherrn vorbehalten.

12.2 Gewerbelärm

Im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 33 „Kistenplatz“ wurde eine Schallimmissionsprognose durch den Umweltsachverständigen, Dr. Torsten Lober Entwurf vom 06.Mai 2013 erstellt. Hier werden die Auswirkungen durch die gewerbliche Lärmquelle (Fischwerk) für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit Beurteilungspegel tags von 35- 45 dB(A) und nachts von unter 35 -40 dB(A) prognostiziert. Es wird davon ausgegangen, dass die Lärmemission ausgehend von den Anlagen der Rügen Fisch AG seitdem gleichgeblieben ist. Somit sind die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte 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), GMBI 1998 Nr. 26, S. 503, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BANz AT 08.06.2017 B5) von tags 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) sicher eingehalten.

12.3 Geruch

Im Abstand von 175 – 270 m östlich des Plangebietes befindet sich die Fischkonserven- und Räucheranlage der Rügen Fisch AG, die dem Bundesimmissionsschutzgesetz unterliegt. Von dieser Betriebsstätte gehen Gerüche und Lärm aus, die bei der Planung zu beachten sind. Entsprechend eines Geruchsprognosegutachtens für den Bebauungsplan Nr. 33 „Kistenplatz“ in der Nähe der RügenFisch AG von TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG vom 20.12.2017 kann es innerhalb des Plangebietes durch die Betriebsstätte zu Wahrnehmungen von Gerüchen von 2,7% bis 13,6% der Jahresstunden kommen. Dabei liegt innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes die Wahrnehmung von Gerüchen bei 2,7% bis 4,4 %. Der maximal zulässige Immissionswert für Wohn- und Mischgebiete der GIRL MV (Geruchsimmissions- Richtlinie des Landes Mecklenburg-Vorpommern) vom 15. August 2011, AmtsBl. M-V S. 532) für Wohn- und Mischgebiete von 0,1% (entspricht einer Überschreitungshäufigkeit der Geruchsschwelle von 10 % der Jahresstunden). Die Immissionswerte werden sicher eingehalten und deutlich unterschritten. Erhebliche Geruchsbelästigungen im Sinne der BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) vom 2. Mai 2013 (BGBl. Nr. 21 vom 02.05.2013 S. 973, BGBl. I Nr. 60 vom 9.10.2013 S. 3756) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) sind somit nicht zu erwarten.

13 Technische Ver- und Entsorgung

13.1 Regenwasser

Es wird auf der Grundlage eines Erschließungskonzeptes eine neue Regenwasserkanalisation geplant, die in den öffentlichen Straßenräumen verlegt werden soll. Die Trassierung dieser Leitungen erfolgt in Abstimmung mit dem ZWAR. Für die Ableitung des auf den Grundstücken anfallenden Schmutz-, sowie Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen besteht nach § 3 der Abwasseranschluss-satzung des ZWAR vom Juni 2012 eine Anschlusspflicht an das öffentliche Netz.

13.2 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird zentral über das vorhandene Pumpwerk nach Bergen zur zentralen Kläranlage abgeleitet. Zurzeit wird ein Erschließungskonzept zur Erschließung des Bereiches Straße der Jugend / Kistenplatz erstellt. Geplant ist eine neue Schmutzwasserkanalisation, die in den öffentlichen Straßenräumen verlegt wird. Die Trassierung dieser Leitungen erfolgt in Abstimmung mit dem ZWAR.

13.3 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.

13.4 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 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Für die neuen Nutzungen im Plangebiet wird nach Stellungnahme des E.DIS GmbH vom 24.10.2021 gegebenenfalls die Errichtung einer weiteren Transformatorenstation erforderlich. (Flächenbedarf ca. 30 m²). Diese Anlage ist, innerhalb des allgemeinen Wohngebietes zulässig. Der Standort wird nach Kenntnis des Leistungsbedarfes zur gegebenen Zeit, wenn notwendig, festgelegt.

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.

13.5 Abfallentsorgung

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern – Rügen in der jeweiligen gültigen Fassung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen durch hierfür beauftragte private Entsorger.

14 Flächenbilanz

1. Fläche gesamt	29.361 m²	100,00%
2. allgemeines Wohngebiet	9.617 m²	33%
3. Öffentliche Verkehrsfläche gesamt	1.928 m²	7%
4 Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gesamt	831 m²	3%
5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	2.096 m²	7%
6. Fläche für Wald	6.154 m²	21%
7. Flächen für Versorgungsanlagen	8.735 m²	29%

15 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung, dass sich die neuen Gebäude gestalterisch in das Stadtbild von Sassnitz einfügen und gleichzeitig zur Sicherung eines modernen Stadtbildes im Bereich des Kistenplatzes werden örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V zur Gestaltung von Dächern, zur Außenfassaden sowie zur Gestaltung von Solaranlagen vorgeschrieben.

Entsprechend dem Motto „Weiße Stadt Am Meer“ sollen die sichtbaren Oberflächen der Außenfassaden von Neubauten nur mit einem Hellbezugswert von 70 bis 86% gestaltet werden. Davon kann bei einem Anteil von 20 % der Fassadenoberfläche abgewichen werden.

Es sind nur Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 3° zulässig.

Aufgeständerte Solaranlagen wirken bei Flachdächern gestalterisch störend. Somit sind sie nur flachbündig in die Dachhaut eingefügt zulässig. Aus dem gleichen Grund sind sie auch nur flachbündig in der Außenfassade von Gebäuden zugelassen.

Zur Sicherung eines gut gestalteten Wohnumfeldes und zur Vermeidung ungestalteter störender Abfallplätze im Straßenbild sind Flächen für Abfall- und Müllbehälter bis auf die Zuwegung auf allen Seiten mindestens 1,5 m hoch mit blickdichten Hecken, Mauern, Holzzäunen oder Rankgerüsten mit dichtem Bewuchs aus Rank-, Kletter- oder Schlingpflanzen einzufrieden. Einer Kombination dieser Elemente ist zulässig.

- 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 vom März 2022