



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

M 1: 10.000

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 19
der Stadt
Sassnitz
Landkreis Rügen

für das Gebiet
"Besucherzentrum Nationalpark Jasmund"
nordwestlich des Königsstuhls
im Bereich der ehemaligen NVA-Liegenschaft Stubbenkammer und des Busparkplatzes mit Zufahrt.

Sassnitz, 01.12.99

Holz
Bürgermeister



Inhalt

1. Planungserfordernis, Planungsziele, Rechtsgrundlagen	Seite 3
2. Geltungsbereich, Bestand, Planungsvorgaben	Seite 4
3. Planinhalt	Seite 6
3.1. Städtebauliches Konzept - Grundzüge der Planung	Seite 6
3.2. Art und Maß der baulichen Nutzungen, Bauweise	Seite 6
3.3. Auswirkungen auf den Verkehr, Flächen für den Verkehr	Seite 8
3.4. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung	Seite 9
3.5. Ver- und Entsorgung, Altlasten	Seite 11
4. Flächenbilanz	Seite 13
5. Kosten- und Finanzierungsübersicht	Seite 14
6. Maßnahmen zur Plandurchführung / Sonstiges	Seite 13

1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen

Planungsziele:

Die Stadtvertretung Sassnitz faßte am 12.04.99 den Beschluß zur Aufstellung des B-Plans Nr. 19 "Besucherzentrum Nationalpark Jasmund".

Auf der Fläche der ehemaligen NVA-Liegenschaft soll unter Nachnutzung des als Logierhaus errichteten, denkmalgeschützten 3-geschossigen Gebäudes ein Zentrum für die Umweltbildung und -aufklärung der Bevölkerung mit Möglichkeiten für Ausstellungen, Vorträgen und Vorführungen etabliert werden. Gleichzeitig soll der Besucherstrom zum Königsstuhl über das vorgesehene Nationalparkzentrum geleitet werden und für den Besucherverkehr ein ausreichendes gastronomisches Angebot vorgehalten werden. Als Betreiber der Gesamtanlage fungiert künftig der WWF Deutschland.

Mit der Errichtung des Besucherzentrums soll ein Rückbau der nicht zur Fortnutzung vorgesehenen Gebäude und befestigten Flächen des ehemaligen Armeegeländes erfolgen. Neue Baumassen sollen nur soweit errichtet werden, wie dies ein funktionell und didaktisch abgestimmter Ausstellungsablauf erfordert. Die Freiflächen der Liegenschaft sollen ebenfalls Ausstellungszwecke sowie auch als Spielbereiche in einer parkartigen Gesamtanlage genutzt werden.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes soll vor dem Hintergrund des Schutzziels für den Nationalpark restriktiv behandelt werden. Das Gebiet ist in das Rügener Nahverkehrskonzept einzubinden. Im Plangebiet soll für den Shuttlebetrieb lediglich eine Haltestelle mit Wendemöglichkeit konzipiert werden. Der motorisierte Individualverkehr für den Besucherverkehr wird nur bis an die Grenzen des Nationalparks geführt.

Planungserfordernis:

Die Gemeinden sollen Bauleitpläne aufstellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

Aufgrund des naturschutzrechtlichen Status des Plangebietes als Teil eines Nationalparks setzt die Planungsabsicht eine Befreiung von Verboten der Verordnung über die Festsetzung des Nationalparkes Jasmund voraus. Damit verbundene Naturschutzrechtliche und -fachliche Belange sind mit den Absichten der vorgesehenen baulichen Fortnutzung des Geländes zu harmonisieren.

Im Zeitpunkt der Überplanung liegt das Gebiet weitestgehend brach. Die militärische Nutzung ist aufgegeben. Die beabsichtigte Nutzungsänderung mit einer begrenzten baulichen Ergänzung sind baurechtlich weder im Rahmen des Bestandsschutzes noch als privilegiertes Vorhaben nach § 35 durchsetzbar.

Mit der Planungsabsicht wird weiter die Frage nach dem Umgang mit dem aufstehenden teilweise erhaltenswürdigen wertvollen Baum- bzw. Gehölzbestandes aufgeworfen, die einer rechtsverbindlichen Regelung bedarf.

Die Planaufstellung ist zudem geboten, da die fortgesetzte Nutzungsbrache der ehemaligen militärischen Liegenschaft an einem touristischen Ziel von landesweiter Bedeutung als funktioneller Mißstand zu bewerten ist und damit den Entwicklungsabsichten der Stadt entgegenläuft. Die Stadt ist aus diesem Grunde interessiert, die planungsrechtlichen Randbedingungen als Voraussetzung für eine rasche und geordnete Nachnutzung des Komplexes herzustellen.

Rechtsgrundlagen:

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. § 10 Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) i.V.m. § 9 (4) BauGB aufgestellt.

Für die Aufstellung und den Vollzug dieses Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466).
- Raumordnungsgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.04.93 (BGBl. I S. 630)
- Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.87 (BGBl. I S.889), geändert durch Art. 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.98 (GVOBl. M-V, S. 468)

Besonders zu beachten ist weiterhin die Verordnung über die Festsetzung des Nationalparkes Jasmund vom 12.09.90.

Der Bebauungsplan Nr. 19 ist nach § 8 (2) S. 1 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz entwickelt.

2. Geltungsbereich, Bestand, Planungsvorgaben

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 19 umschließt eine Fläche von ca. 2,05 ha.

Er umfaßt

- die ehemalige NVA-Liegenschaft Stubbenkammer und
- den Busparkplatz mit Zufahrt.

Bestand:

Der Bereich der ehemaligen Militärliegenschaft ist weitgehend bebaut, bis auf eine provisorische Ausstellung über den Nationalpark Jasmund in einem Teil des ehemaligen Hotels sind jedoch alle aktiven Nutzungen aufgegeben, so daß dieses Areal insgesamt durch leerstehende Gebäude (Stabsgebäude, Mannschaftsunterkunft, Bungalow, Wirtschaftsgebäude, Keller und sonstige kleinere Betriebsgebäude) eine Kläranlage und den Beobachtungsturm sowie durch weite, mit Betonplatten versiegelte Flächen (z.B. zentraler Appellplatz) geprägt ist. Ein Teil der Bauten mit ehemals militärischer Nutzung ist bereits abgebrochen.

Insbesondere in den Randbereichen des ehemaligen Militärkomplexes befinden sich einige größere Bäume - überwiegend schützenswerte Rotbuchen. Bemerkenswert ist v.a. eine ausladende Altbuche im zentralen Bereich und ein Mammutbaum am südwestlichen Rand der bebauten Zone. Weiterhin sind Obstbäume und Lebensbäume vorhanden, die keinen besonderen Erhaltungswert darstellen. Nähere Aussagen zum Baum- und Gehölzbestand sind Gegenstand des Grünordnungsplans.

Das Grundstück ist derzeit mit Maschendraht bzw. an der Ostseite mit einer Betonmauer umfriedet. Es wird von Süden durch eine asphaltierte Straße erschlossen, die nach Sassnitz bzw. Hagen (Großparkplatz) führt. Südlich der bebauten Fläche befindet sich ein geschotterter Busparkplatz, von dem aus derzeit der Zugang zum Königsstuhl erfolgt.

In einer Entfernung von ca. 100 m südwestlich des Busparkplatzes befindet sich ein touristischer Versorgungskomplex (Gastronomie, Souvenirs).

Ca. 100 m westlich des Busparkplatzes, nördlich der Zufahrtsstraße befindet sich in einem Komplex aus mehreren Gebäuden eine Außenstelle der Nationalparkverwaltung Jasmund, die fortbestehen soll.

Der gesamte Geltungsbereich ist durch eine terrassenförmige Topographie mit starkem Gefälle nach Süden gekennzeichnet. Die ehemalige Militärliegenschaft als zentraler Planungsgegenstand erhebt sich ca. 110 m über den Meeresspiegel auf einem Plateau und ist allseitig von Böschungskanten umgeben; der Busparkplatz liegt ca. 102 m über HN.

Die östliche Betonmauer der Militärliegenschaft verläuft in einem Abstand von ca. 7 bis 20 m von der Abbruchkante der Steilküste. Der westliche Teil des Plangebietes liegt im Küstenschutzstreifen nach § 89 (1) Nr. 1) LWaG M-V (100 - m - Streifen, da der betreffende Küstenabschnitt als Steilküste ausgebildet ist). Das allgemeine Bauverbot oder eine gesonderte Ausnahmeregelung vom allgemeinen Bauverbot nach § 89 (1) LWaG M-V wird ersetzt durch das Aufstellungsverfahren zum B-Plan. Insoweit darf mit Inkraftsetzung des B-Plans ohne weitere Ausnahmeentscheidung des StAUN entsprechend den Festsetzungen des B-Plans gebaut werden.

Die baugeschichtliche Entwicklung des Standortes Stubbenkammer wird initiiert durch die Erschließung des Königsstuhls als landschaftliche Attraktion für Naturliebhaber ab Anfang des 19. Jh. Sie wird markiert durch zunächst provisorische Bauwerke (Schutzhütten) und die Errichtung eines zweigeschossigen, hölzernen Gasthauses - des Schweizerhauses, das C.F. Schinkel zugeschrieben wird - im Jahre 1835. 1893 entstand anstelle des durch Brand zerstörten Gasthauses das Hotel 'Stubbenkammer' als Massivbau.

Über die Nutzung des Areals bis zum Ende des 2. Weltkrieges liegen bisher keine Informationen vor. Durch die NVA der DDR wurde das Gelände später für militärische Zwecke umgenutzt; der Bereich wurde von der benachbarten touristischen Attraktion hermetisch abgegrenzt und durch bauliche Ergänzungen und Flächenversiegelungen einschneidend verändert.

Der oberflächennahe geologische Untergrund im Planungsgebiet besteht überwiegend aus nichtbindigen und bindigen Sedimenten. Es handelt sich um Geschiebemergel, Schmelzwassersande und Schreibkreide. Die Gesteinsfolge ist durch glaziale Beanspruchung geschuppt und gestaucht - durch die eingelagerte weiche und poröse Schreibkreide sind komplizierte Baugrundverhältnisse einzuplanen.

Der obere ungedeckte Grundwasserleiter führt nur saisonabhängig Grundwasser und ist deshalb bedeutungslos. Der nächstfolgende Grundwasserleiter ist im Lockergestein unter geologisch gestörten Deckschichten verbreitet. Der Flurabstand des tiefer gelegenen Grundwasserleiters beträgt >10m. Vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist er relativ geschützt.

Der Bereich der Hangschulter an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist als Altlastenfläche anzusprechen(erhöhte Konzentrationen an AOX, PAK und einigen Schwermetallen). Im Bereich des ehem. Farblagers unmittelbar westlich des Eingangstores und der ehem. Waschanlage an der südöstlichen Ecke der ehem. Militärliegenschaft bestand ebenfalls grundsätzlich der Verdacht einer Altlastenkontamination des Bodens, der jedoch durch feldtechnische und analytische Methoden nicht bestätigt werden konnte. Das Plangebiet ist danach mit Ausnahme der erwähnten Altablagerung frei von sanierungsbedürftigen Altlasten. (Ergebnisbericht, URST GmbH, Greifswald, 22.04.98).

Planungsvorgaben:

Der Bebauungsplan Nr. 19 ist nach § 8 (2) BauGB aus dem wirksamen F-Plan der Stadt Sassnitz entwickelt. Der F-Plan stellt im B-Plangebiet ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr dar.

3. Planinhalt

3.1. Städtebauliches Konzept - Grundzüge der Planung

Die künftige bauliche Nutzung soll gegenüber dem Bestand stark eingeschränkt werden.

Die Art der Nutzung soll geändert werden in eine Fremdenverkehrsnutzung, die eng an den Belangen des Besucherverkehrs zum Nationalpark Jasmund und zum Königsstuhl sowie den Zielen der Umwelt- und Naturaufklärung der Bevölkerung orientiert ist.

Das vorhandene Gebäude des ehemaligen Hotels „Stubbenkammer“ soll mit neuer Nutzung erhalten werden. Um den Belangen eines sinnvollen Ausstellungsablaufes und -umfanges und deren baulich-räumlichen Anforderungen entsprechen zu können sollen bauliche Ergänzungen ermöglicht werden, die dem Hauptgebäude nach seiner Baumasse und Höhe deutlich untergeordnet sind.

Alle sonstigen Gebäude sind nicht für eine Fortnutzung vorgesehen und sollen zurückgebaut werden. Die verkehrliche Infrastrukturausstattung wird beschränkt auf einen Busplatz zum Aus- und Einsteigen für die Besucher im Shuttleverkehr und die Fortnutzung der bestehenden Straßenanbindung des Gebietes. Nicht benötigte Flächen des bisherigen Busparkplatzes werden in den Naturkreislauf zurückgeführt.

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzungen, Bauweise

Art der Nutzung:

Die Nutzungsart der Baugebiete wird als Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt. Der besondere Nutzungszweck und der wesentliche Unterschied zu den sonstigen, durch die BauNVO vorgesehenen Baugebieten wird begründet mit der exponierten Lage des Standortes in einem Nationalpark. Aufgrund der damit erforderlichen naturschutzrechtlichen Befreiung von Verboten der Verordnung über die Festsetzung des Nationalparks Jasmund ist eine enge Beschränkung der zulässigen Nutzungen auf die im allgemeinen öffentlichen Interesse liegende Ordnung des Touristenverkehrs und die ebenfalls im öffentlichen Interesse des Naturschutzes und der Nationalparkverwaltung liegende Aufklärungs- und Bildungsarbeit notwendig.

Als allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebietes wird die Unterbringung eines Besucherzentrums für den Nationalpark Jasmund festgesetzt. Als zulässige Nutzungsarten werden Ausstellungsräume sowie Räume für Seminare und Vorführungen, Räume und Freiflächen für die gastronomische Versorgung des Baugebietes, Verwaltungsräume im Rahmen der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes und Appartements für Personal der Gesamtanlage festgesetzt (sh. Teil B Nr. 1.1.1., 1.1.2.) Eine dauerhafte Wohnnutzung ist dabei nicht Gegenstand der Planung. Mit der Angabe von „Appartements zur befristeten Beherbergung von Personal der Gesamtanlage.“ als zulässiger Nutzung sind keine Wohnungen gemeint. Zulässig sind Räume zur zeitlich befristeten Unterbringung etwa von Praktikanten, die in dem Zentrum tätig sind.

Die Vorschriften der §§ 12, 14 BauNVO werden mit der Baugebietsfestsetzung nach § 11 Bestandteil des Bebauungsplans.

Aufgrund der Schutzvorschriften des Nationalparks Jasmund und der bestehenden Regelungen zum motorisierten Individualverkehr ist die Zulässigkeit von Pkw-Stellplätzen einzuschränken. Stellplätze für den Bedarf des Besucherverkehrs sind nicht Bestandteil des B-Plans. Diese Einschränkung ist unter Verweis auf den Auffangparkplatz Hagen vertretbar und genügt darüber hinaus dem Planungsziel die Personenbeförderung im Nationalpark im Shuttleverkehr zu organisieren.

Hinzuweisen ist im Zusammenhang mit den zulässigen Nutzungsarten auch klarstellend auf § 14 BauNVO, wonach zu den zulässigen Nutzungen im Baugebiet SO/N auch Nebenanlagen, unselbständige Einrichtungen und Versorgungsanlagen gehören, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen.

Maß der Nutzung:

Das Maß der Nutzung wird nach § 16 BauNVO durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Bauhöhe festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 bestimmt. Danach darf bei der Größe des Baugebietes SO/N von 5.526 m² eine Fläche von insgesamt 2.210 m² mit Gebäuden und baulichen Anlagen überbaut werden. Dieses Maß darf durch die Grundflächen von Zufahrten und Stellplätzen sowie unterirdische Anlagen nach § 19 (4) BauNVO nochmals um 1.105 m² überschritten werden.

Unter Berücksichtigung des Erhalts des ehem. Hotelgebäudes als Baudenkmal mit einzelnen Ergänzungen wie Balkonen, Freitreppe, Kellerhälsen (ca. 840 m² Grundfläche), einer vorgesehenen gastronomisch zu nutzenden Freifläche (Terrasse, ca. 375 m² Grundfläche) und Wegeflächen (ca. 600 m²) bleibt mit dieser festgesetzten Grundflächenzahl die Möglichkeit von Ergänzungsbauten mit einer Grundfläche bis zu ca. 390 m². Die erforderliche Wirtschaftszufahrt nimmt nach dem derzeitigen städtebaulichen Konzept ein Fläche von ca. 560 m² ein und ist nach § 19 (4) BauNVO zulässig, ebenso wie einzelne Stellplätze aufgrund von Teil B Nr. 1.2.1.

Die Bauhöhe wird als Oberkante mit enger Orientierung am Bestand des denkmalgeschützten Gebäudes festgesetzt (123,5 m ü. NN = 13,5 m ü. Gelände). Dieses Gebäude soll höhenbestimmend für das gesamte Gebiet bleiben. Auf der sonstigen, durch das Planzeichen 15.14. abgegrenzten Baufläche wird die zulässige Bauhöhe um 4,5 m reduziert. Damit wird der durch die Nationalparkverwaltung angestrebte Aspekt der vorrangigen Nachnutzung und Konversion vor baulichen Ergänzungen auch am Zulässigkeitsrahmen des Maßes der Nutzung durch Festsetzung von Bauhöhe und der Grundflächenzahl deutlich gemacht.

Bei einem teilweisen oder gänzlichen Verzicht auf eine bauliche Ergänzung ist dagegen das Planungsziel Ausstellung / Bildung, Gastronomie / Verwaltung nicht mehr erreichbar. Insbesondere die vorgesehene überwiegende Nutzung des Baugebietes für Ausstellungszwecke stellt konkrete funktionelle und räumliche Anforderungen an die Gebäude (z.B. Raumhöhe, Raumgröße, Raumabfolge, Lichteinfall...), die mit dem denkmalgeschützten ehem. Logierhaus nicht erreicht werden können, ohne das Ausstellungskonzept vom Umfang und von der didaktischen Darbietung her einzuschränken. Ein teilweiser oder gänzlicher Verzicht auf eine bauliche Ergänzung in der o.g. Größenordnung würde damit das Planungsziel und damit die Rechtfertigung für die Inanspruchnahme von Befreiungstatbeständen des Naturschutzrechts in Frage stellen.

Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach § 23 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Dabei wird das zu erhaltende ehem. Hotelgebäude so eng umgrenzt, daß die beabsichtigte Ergänzung erforderlicher Treppen und Balkone baurechtlich zulässig ist.

Westlich des ehem. Hotels wird die überbaubare Grundstücksfläche großzügig abgegrenzt. Für die Anordnung eines erforderlichen Ergänzungsbaus verbleibt damit ausreichend Planungsfreiheit, insbesondere wird auch die Möglichkeit gewahrt, zum Baudenkmal ggf. einen angemessenen Abstand einzuhalten. Ein Mißbrauch der großzügig gehaltenen überbaubaren Fläche ist aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl ausgeschlossen.

Die Baugrenze darf durch Gebäude und Gebäudeteile mit Ausnahme von solchen, die Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind, nicht überschritten werden. Außerhalb der Baugrenzen sind jeglicher Art Nebenanlagen und Einrichtungen, die keine Gebäude i.S. der Hauptnutzung sind, zulässig.

3.3. Auswirkungen auf den Verkehr, Flächen für den Verkehr

Besondere Auswirkungen auf den Verkehr werden mit dem Bebauungsplan nicht ausgelöst.

Aufgrund des Ausschlusses von motorisiertem Individualverkehr für den Besucherverkehr des Nationalparks werden an die Verkehrsanlagen keine neuen Anforderungen gestellt. Die vorhandene Straßenzufahrt wird in den bestehenden Ausmaßen als Verkehrsfläche festgesetzt.

Der Parkplatz Hagen nimmt die Fahrzeuge der Besucher auf. Für den Abschnitt bis zum Königsstuhl / Besucherkentrum bestehen Fußwegeverbindungen und ist ein Shuttleverkehr vorgesehen.

Für den beabsichtigten Shuttleverkehr ist lediglich eine Haltestation mit Wendeanlage am Besucherkentrum vorzuhalten. Diese wird so konzipiert, daß ein Halten auf gerader Linie für ein 20 m langes Fahrzeug möglich ist und ein Wendekreis von 30 m Durchmesser verfügbar ist. Beim Anfahren kann damit die gesamte Einstiegsseite durch den Fahrer im Rückspiegel überblickt werden. Das Wenden ist ohne Rangieren möglich.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen wird eingeschränkt auf den Bedarf, der durch Personal der Gesamtanlage ausgelöst wird, also eine Bedarfsgruppe, die u.U. zur Erfüllung der ihr obliegenden Tätigkeiten und Pflichten auf einen erreichbaren Stellplatz angewiesen sein könnte. Inwieweit von dieser Zulässigkeitsregelung (Teil B Nr. 1.2.1.) Gebrauch gemacht wird, bleibt letztlich dem Bauherrn überlassen.

Die Festsetzung Teil B Nr. 1.2.1. ist zulässig, da für den sonstigen Bedarf ausreichend Stellplätze auf dem Auffangparkplatz Hagen vorgehalten werden und der damit verbundene Pendelbus den Besucherverkehr, also den Massenbetrieb abwickelt. Eine Einrichtung von Behindertenstellplätzen ist erforderlichenfalls jederzeit per Befreiung von der vg. Festsetzung möglich, da die Befreiungstatbestände des § 31 vollumfänglich zutreffen.

3.4. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung

Der Geltungsbereich des B-Plans ist in seinem jetzigen Zustand nahezu vollständig dem Naturhaushalt entzogen. Mit der durch den B-Plan vorgesehenen Neuordnung des Gebietes und der neuen Nutzung sind zusätzliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht verbunden.

Eine naturschutzrechtliche Ausgleichs- oder Ersatzpflicht nach §§ 8, 8a BNatSchG aus Gründen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird damit nicht ausgelöst.

Der bisher mit Gebäuden überbauten oder durch sonstige Anlagen (Klärgrube, Kellergebäude) unterbauten Fläche von insgesamt 1.795,57 m² und sonstigen durch Asphalt und Betonplatten versiegelten Fläche von 4.427,27 m² steht eine maximal durch Gebäude versiegelbare Fläche von 2.210 m² und zusätzlich durch Zufahrten und Stellplätze zu versiegelnde Fläche von 1.105 m² gegenüber. Im Bereich des bestehenden Busparkplatzes erfolgt mit der Flächenreduzierung für den Verkehr und dem Rückbau der Restfläche ebenfalls eine Reduzierung bereits erfolgter Beeinträchtigungen und Störungen des Naturhaushaltes.

Eine detaillierte Bewertung der Eingriffsproblematik nach § 8, 8a BNatSchG und eine entsprechende Bilanzierung ist Gegenstand eines Grünordnungsplans (Pulkenat, Gielow, 07/99).

Auswirkungen der Planung ergeben sich insbesondere bei den biotischen Komponenten des Naturhaushaltes. Rückbau von Gebäuden, Flächenentsiegelungen, Gehölzpflanzungen, Wasserbaumaßnahmen wirken sich zunächst positiv auf das Lebensraumangebot für die heimische Pflanzen- und Tierwelt aus. Durch das erhöhte Besucheraufkommen auf der derzeit weitestgehend abgezaunten Militärliegenschaft werden die direkten Störungen durch die Anwesenheit von Menschen auf diesem Areal stark zunehmen.

Ein größerer Teil der Freifläche wird, um der stärkeren Trittbelastung standzuhalten, in relativ intensiv gepflegte Rasenflächen umgewandelt. Etwa 25% der vorgesehenen Rasen- und Wiesenflächen werden mit heimischen Sträuchern bepflanzt bzw. als Sukzessionsflächen sich selbst überlassen.

Die im Bereich der Baumstandorte typische naturnahe Bodenvegetation eines Kalkbuchenwaldes wird aufgrund der künftigen Frequentierung der Fläche vsl. unterdrückt.

Die abiotischen Faktoren des Naturhaushaltes (Klima, Boden/Relief, Wasserhaushalt) profitieren deutlich von den planungsrechtlichen Änderungen. Die mangelnde Verdunstungsfähigkeit, die sommerliche Flächenaufheizung sowie die Strahlungsfrostgefahr werden aufgrund der Entsiegelungsmaßnahmen deutlich reduziert. Gleichzeitig kann der Boden seine natürlichen Speicher-, Filter-, Puffer- und Lebensraumfunktionen wieder übernehmen.

Eine Bilanzierung der Werte für den Naturhaushalt im Geltungsbereich vor und nach dem Eingriff auf der Grundlage des Planentwurfs ergibt, daß sich nach Umsetzung der Planung der Wert für den Naturhaushalt auf der Gesamtfläche deutlich erhöht. Rückbaumaßnahmen, Entsiegelung und die Neuanlage von Biotopstrukturen führen dazu, daß Neubebauung und Erhöhung der Nutzungsintensität nicht nur ausgeglichen sondern sogar um gut 11% überkompensiert sind.

Im Grünordnungsplan erfolgt ebenfalls eine Bewertung des Baum- und Gehölzbestandes, auf deren Grundlage die Baumerhaltungsgebote (Teil A) differenziert festgesetzt werden. Danach werden mit Ausnahme des Mammutbaumes im Zuge der Umgestaltung alle Nadelgehölze im Geltungsbereich entfernt. Alle anderen Bäume können voraussichtlich erhalten werden. Besondere Vorsicht ist bei den neben dem Aussichtsturm stehenden Bäumen (eine Kastanie, eine Esche) geboten. Während des Turmrückbaus sind Sicherungsmaßnahmen zum Schutz der Bäume erforderlich, und durch Festsetzung mit Standortbindung ersetzt wird.

Die Ausfälle im Gehölzbestand sind gem. Gehölzschutzsatzung direkt zu ersetzen. Danach ergibt sich folgende Bilanz: Von 27 nichtheimischen Nadelgehölzen verbleibt eines (Mammutbaum). Die 26 Gehölze sind durch Neuanpflanzung von 26 standortheimischen Laubgehölzen zu ersetzen. Von den 40 heimischen Laubbäumen verbleiben 37. Drei Buchenmüssen aus Verkehrssicherungsgründen gefällt werden. Sie sind durch Neuanpflanzung von 15 standortheimischen Laubbäumen zu ersetzen.

Der Bunker neben dem Mammutbaum wurde als Winterquartier von Wasser-Fledermaus, Fransen-Fledermaus und Braunem Langohr festgestellt.

Fledermäuse sind besonders geschützte Arten gem. BArtSchV. Auf der Grundlage des § 20 f BNatSchG sind Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten der genannten Arten geschützt. Eine Befreiung von Schutzvorschriften gem. § 31 BNatSchG wurde durch das LUNG, Stralsund nicht gewährt.

Den Erfordernissen des Artenschutzes wird deshalb durch Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB Rechnung getragen. Der bezeichnete Bunker sowie ein weiterer im Nordosten des PG, der besonders als Fledermausquartier geeignet ist, werden als Objekt im Sinne des Naturschutzrechts gekennzeichnet. Die In

Teil B wird festgesetzt, daß der erstgenannte Bunker als Winterquartier für Fledermäuse zu erhalten ist bzw. der andere Bunker durch Erhaltung der Hohlräume und Herstellung von Einfluglöchern als Fledermaus-Winterquartier herzurichten ist.

Unter Berücksichtigung der grünordnerischen Festsetzungen in Teil A und Teil B der Satzung kann der mit der Planung verbundene Eingriff vollständig am Standort kompensiert werden. Darüber hinausgehende Ersatzmaßnahmen oder -zahlungen sind nicht erforderlich.

3.5. Ver- und Entsorgung , Altlasten

Für die stadttechnische Erschließung der Bauflächen sind neue Anlagen zu errichten. Dies gilt für die Versorgung mit Gas und Wasser wie für die Ableitung von Oberflächenwasser bzw. die Schmutzwasserabfuhr.

Wasserversorgung:

Im Bereich des B-Plangebietes befinden sich Anlagen der Trinkwasserversorgung, an die ein Anschluß bedingt möglich ist. Die Versorgung erfolgt über eine Quelfassung. Das anliegende Wasserpotential ist sehr begrenzt.

Das Konzept der Wasserversorgung beziffert einen Bedarf von 0,53m³/d im Mittel bzw. 3,75 m³/d als Maximum. Bei Ausfall der Betriebswasseranlage (Grauwasserrecycling) erhöht sich der Bedarf auf 0,92m³/d bzw. 7,15m³/d. Die zulässige Fördermenge der örtlichen Brunnenanlage beträgt 36³/d (1,5m³/h). Die Trink- und Brauchwasserversorgung kann somit gesichert werden.

Abwasserentsorgung

Für die Abwasserentsorgung kann durch folgendes dezentrales Entsorgungskonzept gesichert werden:

A: Schwarzwassernutzung

- Sanierung und Nachnutzung der vorhandenen Klärgrube als Schwarzwasserspeicher (abflußlos)
- Abtransport und Nutzung des organisch hoch belasteten Schwarzwassers zur Biogasgewinnung, Rückführung der Nährstoffe in die Landwirtschaft; Vermeidung der Eutrophierung der Gewässer

B: Grauwasseraufbereitung zur Betriebswassernutzung / örtl. Versickerung

- Aufbereitung/Klärung des Grauwassers auf dem Grundstück
- Grauwasseranfall (vor Reinigung) \varnothing 1,4m³/d, max. 2,6 m³
- Wiederverwertung des gereinigten Grauwassers größtenteils als Betriebswasser (Toilettenspülung)
- Versickerung des überschüssigen, gereinigten Grauwassers (max. 100 m³/a) in einem geeigneten Sandkörper ca. 160 m nördlich des Geltungsbereiches des B-Plans. Das Grauwasser hält nach Reinigung über einen Bodenfilter (Pflanzenkläranlage) die Grenzwerte für Badegewässer nach 76/160/EWG Europ. RiLi über die Qual. der Badegewässer v. 31.12.91 ein.

C: Regenwasser:

- Versickerung des ungefaßten Niederschlagswassers (Wege, Grünflächen) vor Ort
- Sammeln und Verwerten des Niederschlagswassers (Löschwasserreservoir, vgl. Teil B Nr. 3.1.) Entsprechend DVGW Arbeitsblatt W 405 ist für mind. 2 Std. eine Löschwassermenge von 48 m³/h sicherzustellen;
- Ableitung des Überschusses zur Versickerung in dem Sandkörper ca. 160 m nördlich des Plangebietes oder Einleitung in den Herthasee über die bestehende Leitung (zw. vorh. Löschwasserbecken an der Südgrenze des Plangebietes und Herthasee)

Die Eignung des für die Versickerung vorgesehenen Sandkörpers wurde anhand von Rammkernsondierungen gutachterlich nachgewiesen (HGN, Greifswald, 1997). Das mit der Erschließungsplanung beauftragte Ingenieurbüro (Umweltplanung Bullermann und Schneble GmbH, Darmstadt) bestätigt in einer gutachterlichen Stellungnahme v. 22.11.99, daß der vg. Sandkörper geeignet ist, die anfallenden Abwassermengen aufzunehmen. Damit ist eine Möglichkeit der Abwasserentsorgung umfassend nachgewiesen..

Darüber hinaus laufen derzeit noch Untersuchungen über die Möglichkeit der Versickerung direkt im Geltungsbereich des B-Plans. Soweit hier eine erlaubnisfähige Lösung nachgewiesen werden kann, wird die Versickerung auf dem Grundstück angestrebt.

Die angestrebte dezentrale Abwasserbeseitigung setzt eine ausreichend dimensionierte Kläranlage nach den a.a.R.d.T. voraus. Soweit entgegen der bisherigen Prognose der Abwasseranfall 8m³/d übersteigt, ist die Bemessung der neu zu errichtenden Kläranlage nach den einschlägigen ATV-Richtlinien vorzunehmen.

Das biologisch gereinigte häusliche oder dem häuslichen ähnliche Abwasser darf nur in einen geeigneten Vorfluter, der ständig Wasser führt, eingeleitet werden oder muß an geeigneter Stelle versickert werden. Als Voraussetzung für diese Nutzung des Wassers und der Gewässer (§ 3 WHG) ist bei der zust. Wasserbehörde die erforderliche Entscheidung gem. §§ 2, 7 WHG v. 23.09.86 (BGBl. I S. 1229, 1654), geändert durch Art. 5 des Gesetzes v. 12.02.90 (BGBl. I S. 205), sowie §§ 5 - 8 des LWaG M-V v. 30.11.92 (GVOBl. S. 669), geändert durch Gesetz v. 02.03.93 (GVOBl. S. 178) einzuholen.

Die Abwasserbeseitigung gilt dann als dauernd gesichert, wenn zum Zeitpunkt der Baugenehmigung die wasserrechtliche Erlaubnis vorliegt oder von der Wasserbehörde zugesichert ist (Art. 41 VVL BauO M-V)

Es wird darauf hingewiesen, daß bei Bemessung der Kläranlage größer 50 EGW neben der wasserrechtlichen Erlaubnis die behördliche Genehmigung nach § 38 (1) LWaG M-V, die eine Baugenehmigung einschließen wird, erforderlich ist (Zuständigkeit StAUN Stralsund).

Altanlagen zur Wasserver- und Abwasserentsorgung auf den vorgesehenen Bauflächen sind so zurückzubauen, außer Betrieb zu nehmen oder erforderlichenfalls in die neuen Anlagen einzubinden, daß die bestehende Ver- und Entsorgung Dritter nicht unterbunden wird. Gem. § 38 (1) LWaG M-V bedürfen der Bau, die wesentliche Änderung und die Stilllegung von Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen einschließlich Rohrleitungen der wasserrechtlichen Genehmigung. Diese ist entspr. § 108 (1) g des LWaG M-V beim StAUN zu beantragen.

Zum Schutz des Wassers und der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gem. § 20 (1) des LWaG M-V i.V.m. §§ 19g - 19l des WHG der unt. Wasserbehörde bzw. der zust. Genehmigungsbehörde anzuzeigen. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen, der Bestimmungen der §§ 19h, i, k, l des WHG, der DIN-Vorschriften, der Anlagenverordnung (VAwS) und anderer zutreffender Rechtsvorschriften sowie mit allen notwendigen Schutzvorrichtungen so zu erfolgen, daß eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Alle Fragen bezüglich der Wasserversorgung, der Abwasserentsorgung sowie der Regenwasserableitung sind zuständigkeitshalber mit der Wasserbehörde des Landkreises Rügen und dem Wasser- und Abwasserverband sowie dem Wasser- und Bodenverband abzustimmen.

Elektroenergieversorgung:

Ein Anschluß der neuen Bauflächen erfolgt an das Versorgungsnetz der e.dis Energie Nord AG. Im Plangebiet befinden sich bereits elektrotechnische Anlagen des EVU. Bei Kreuzungen und Näherungen sind die Bestimmungen der DIN VDE 0100, 0210, 0211, 0298, DIN 1998 einzuhalten. Ein Trafo befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches, westlich des Torweges der ehemaligen Militärliegenschaft.

Ggf. erforderliche Kabelverteiler oder ein Trafo können im Baugebiet SO/N gem. § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden.

Wärmeversorgung:

Als Heizenergieträger wird Öl oder Gas in unterirdischen Tanks zum Einsatz kommen.

Telekommunikation:

Das Plangebiet ist fernmeldetechnisch erschlossen. Im Plangebiet liegen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Die Kabelschutzanweisung der Dt. Telekom ist deshalb zu berücksichtigen (Aufgrabeanzeige, Einweisung).

Das Wasser- und Schiffsamt plant nördlich des Geltungsbereiches die Errichtung eines Antennen-trägermastes. Die Fläche ist zum besseren Verständnis des Plans gekennzeichnet. Der Mast wird durch ein Geh- fahr- und Leitungsrecht an das örtliche Verkehrs- und Versorgungssystem angebunden.

Altlasten:

Auf einen möglichen Altlastenverdacht im Bereich des ehemaligen Farbenlagers, der Waschanlage mit Leichtflüssigkeitsabscheider und einer ehemalige Tankstelle wird hingewiesen. Die durch Gutachten der URST GmbH vom 22.04.98 festgestellten Schadstoffgehalte im Boden stellen schädliche Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG dar und wurden deshalb in Teil A der Satzung entsprechend gekennzeichnet. (sh auch Pkt. 8).

4. Flächenbilanz

Nr.	Flächenbezeichnung	Flächengröße (m ²)	%
1.	SO/N = Bauflächen (netto)	5.526,63	27,0
2.	Straßenverkehrsfläche	1.043,72	
3.	Wendeschleife Nahverkehr	592,63	
4.	Verkehrsflächen	1.636,35	8,0
5.	Park. Besucherzentrum	11.583,00	
6.	Park nördlich Wendeplatz	1.755,90	
7.	Grünflächen öffentlich	13.338,90	65,0
8.	Gesamtflächen (Brutto)	20.501,88	100,0

(alle Werte sind ca.-Maße)

5. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Im öffentlichen Raum bzw. für die Erschließung des Baugebietes entstehen der Stadt Sassnitz keine mit der Durchführung des Planes verbundenen Kosten. Die innere Erschließung nebst Abwasseraufbereitung wird durch den Bauherrn geleistet.

6. Maßnahmen zur Plandurchführung / Sonstiges

Bodendenkmale: Wenn während der Bauarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Zeitverzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

Denkmalschutz: Das Gebäude des ehemaligen Hotels ist als Baudenkmal in die Denkmalliste des Landkreises Rügen eingetragen. Die Denkmaleigenschaft ist nachrichtlich in Teil A übernommen. Die das Baudenkmal weiträumig umfassende Baugrenze soll bauplanungsrechtlich die Möglichkeit sichern, ggf. z.B. einen Balkon anzubauen und ebenso Treppenabsätze und Kellerhölse einschließen, so daß bei solchen Vorhaben späterhin nicht von der Kann-Bestimmung des § 23 (3) S. 2 BauNVO, also einer Ermessensentscheidung der Baugenehmigungsbehörde Gebrauch gemacht werden muß. Die Belange des Denkmalschutzes werden damit umfänglich gewahrt, da die Baugrenze nicht zu einem Bauen bis an die Baugrenze heran zwingt und zum Bauantrag eine denkmalrechtliche Zustimmung erforderlich ist. Insoweit ist die Baugrenze keine Vorwegnahme der denkmalrechtlichen Zulässigkeit etwaiger Anbauten an den vorhandenen Bestand (§7 (4, 7) DSchG M-V). Die Prüfung der Zulässigkeit konkreter Vorhaben erfolgt in den notwendigen denkmalrechtlichen bzw. Baugenehmigungsverfahren. Sie kann mit der Denkmalbehörde auch vor Einleiten der Verfahren geklärt werden.

Gewässerschutzstreifen: Nach § 19 LNatG M-V befindet sich das Plangebiet im 200 - m - Gewässerschutzstreifen, indem bauliche Anlagen grundsätzlich nicht errichtet werden dürfen. Ausnahmen hiervon können u.a. für die Aufstellung von Bebauungsplänen gewährt werden. Eine entsprechende Ausnahme wird mit der Beteiligung des Nationalparkamtes als TöB und Untere Naturschutzbehörde beantragt. Der Ausnahmeantrag wird begründet mit dem Erhalt eines bestehenden Gebäudes und mit dem besonderen Nutzungszweck des geplanten Gebäudekomplexes. (Die Belange des Küstenschutzes, § 89 LWaG M-V sind mit der Rechtskraft des B-Plans abschließend geregelt, vgl. Pkt. 2, S.4.)

Waldumwandlung: Nach § 2 LWaldG M-V sind Teilflächen des Geltungsbereiches als Wald zu betrachten; eine entsprechende Spezifizierung dieser Flächen obliegt dem Nationalparkamt als unterer Forstbehörde. Für die Flächen, die sich im Plangeltungsbereich danach als Wald erweisen, wird im Zuge der TöB-Beteiligung ein Umwandlung des Waldes in die mit dem Vorentwurf geplante Nutzungsart beantragt. Der Antrag wird begründet mit dem allgemeinen öffentlichen Interesse an der vorgesehenen Nutzung, mit dem vorhandenen Gebäude- und Freiflächenbestand und mit der historischen Entwicklung der Fläche, die bereits ca. 200 Jahre der Waldnutzung entzogen ist.

Waldabstand: Nach § 20 LWaldG M-V ist bei der Errichtung baulicher Anlagen zum Wald ein Mindestabstand von 50 m einzuhalten. Im Bereich westlich des bestehenden Gebäudes des ehem. Hotels reicht die überbaubare Grundstücksfläche auf etwa 30 m an die benachbarten Waldflächen heran. Hierzu wird im Zuge der Beteiligung der unteren Forstbehörde als TöB ein entsprechende Ausnahme beantragt. Die Ausnahme ist ebenfalls durch die Zweckbindung der geplanten Nutzung begründet.

Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes M-V: Im Geltungsbereich des B-Plans befinden sich keine Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes M-V. Trotzdem wird darauf hingewiesen, daß das Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes M-V (VermKatG) zu beachten ist.

Altlasten: In einer Erfassung / Erstbewertung einschließlich orientierender Untersuchungen wurde mit feldtechnischen und analytischen Methoden bestehenden Altlastenverdachtsmomenten nachgegangen. (URST, Greifswald, 1998) Dabei wurde ein Gefährdungspotential für die Altablagerungen am Nordhang (vom ehem. Hotel bis zum ehem. Hundezwinger) ermittelt. Die Auffüllung weist hier Partien mit deutlich erhöhten Konzentrationen an AOX, PAK und einigen Schwermetallen auf, so daß übliche Sanierungszielwerte und Grenzwerte für die Wiedereinbaubarkeit des Bodens überschritten werden. Als Maximalgehalte wurden 140 mg AOX/Kg Trockensubstanz (TS), 83,9 mg PAK/kg TS und 6.300 mg Pb/kg TS nachgewiesen.

Von den nachgewiesenen Bodenkontaminationen geht keine nennenswerte Gefährdung für Grund- und Oberflächenwasser aus. Für die menschliche Gesundheit ist in Anbetracht der geplanten sensiblen Nutzung eine Gefährdung durch direkten Kontakt nicht auszuschließen. Aus diesem Grund ist mit Inanspruchnahme des Baurechts des B-Plans (Baugenehmigung, Genehmigung der Nutzungsänderung) die Entsorgung der betreffenden Altablagerungen angezeigt.

Im Bereich der ehem. Tankstelle wurden durch punktuelle Beprobung PAK-Belastungen im Boden festgestellt. Mit weiteren Kontaminationen ist beim Rückbau der Tankstelle zu rechnen.

Auf den ehem. LKW-Wartungsbereich mit möglichen schädlichen Bodenveränderungen wird ebenfalls hingewiesen (sh. Kennzeichnung in Teil A)

Gem. § 4 BBodSchG besteht die Pflicht zur Sanierung der bestehenden Bodenverunreinigungen. Dies hat in Abstimmung mit der zuständigen Bundesbodenschutzbehörde (StAUN Stralsund) zu erfolgen.

Bei Umgang mit Bodenaushub, der bei künftigen Erdbauarbeiten in den betroffenen Bereichen anfallen könnte, sollte entsprechend der LAGA-Richtlinie „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen“ verfahren werden. Für die Entsorgung des kontaminierten Bodens wird die Erstellung eines Sanierungskonzeptes und eine fachtechnische Begleitung der Arbeiten empfohlen.

Für weiterführende Untersuchungen wurde kein Bedarf festgestellt.

Es ist Aufgabe der planenden Gemeinde, festzustellen ob Belastungen der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen (vgl. § 9 (5) BauGB) vorliegen. Da dies der Fall ist, besteht Kennzeichnungspflicht im B-Plan. Die Gründe für die Kennzeichnung sowie Ausmaß und Art der Belastung sind anzugeben. Die Kennzeichnung hat die Aufgabe, bei der späteren Umsetzung des B-Plans auf die vorhandenen Belastungen hinzuweisen. Sie hat somit keinen rechtsverbindlichen Charakter und ist nicht Bestandteil der B-Plan-Satzung (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB 5.Aufl., § 9 Rn. 112; Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 9 Rn. 177 ff.). Gleichwohl ist die Kennzeichnung von gesundheitsgefährdenden Altlastenflächen von erheblicher Bedeutung, da sich gegen die planende Gemeinde Amtshaftungsansprüche ergeben, wenn auf eine Altlastenrisiko nicht hingewiesen wurde.

Anhand des angeführten Gutachtens (URST GmbH, Greifswald, 1998) wurden die Flächen, für die eine Belastung der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen festgestellt wurde, in Teil A der Satzung gekennzeichnet. Dies ist der Bereich der Hangschulter an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze.

Geh- Fahr- und Leitungsrechte: Im Plangebiet sind Flächen, die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten belastet werden können, festgesetzt. Sie dienen der Erreichbarkeit der zugeordneten Leitungen und Anlagen durch den Leitungsträger bzw. Anlagenbesitzer (hier: Trinkwasserspeicher, Funkmast des wasser- und Schifffahrtsamtes). Diese Flächen dürfen nicht überbaut werden bzw. sind zugänglich zu halten. Das GFL-Recht umfaßt jeweils die Befugnis des entsprechend genannten Begünstigten, Leitungsanlagen herzustellen und zu unterhalten und die gekennzeichneten Flächen zu betreten und zu befahren um das eigene Grundstück zu erreichen. Die Wirksamkeit der Rechte bedarf der Eintragung in das Grundbuch.

Bauordnungsrecht:

Der öffentliche Bereich ist entsprechend § 52 LBauO M-V nach den Richtlinien für barrierefreies Bauen herzustellen.