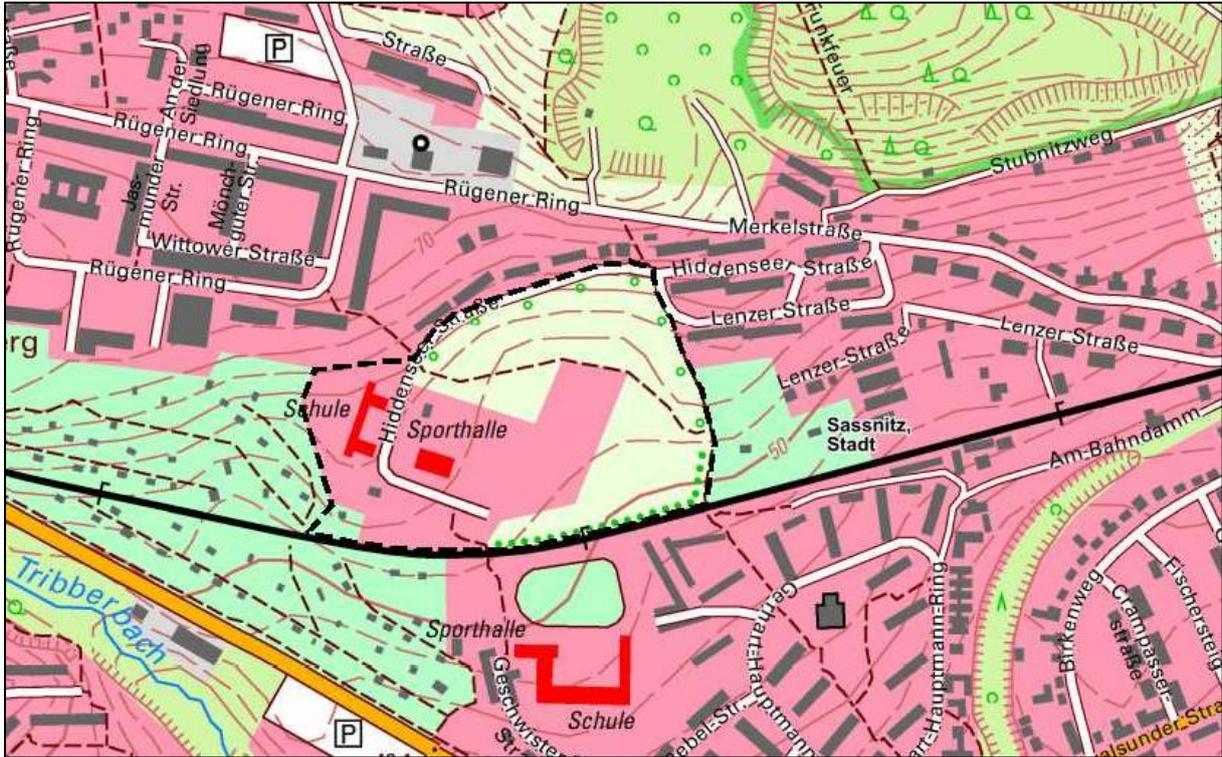


BEGRÜNDUNG

11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sassnitz



VORENTWURF



Stadt Sassnitz
Staatlich anerkannter Erholungsort

Sassnitz im Dezember 2023

Erarbeitung der Begründung der 11. Änderung
des Flächennutzungsplans durch:

SIGMA PLAN® WEIMAR GMBH
Interdisziplinäre Bauplanung 

Inhalt	Seite
Abbildungsverzeichnis	II
Tabellenverzeichnis	II
1. Einleitung.....	4
1.1 Anlass und Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplans.....	4
1.2 Beschreibung des Plangebietes und Darstellung im Flächennutzungsplan.....	5
1.3 Übergeordnete Planung und Konzepte	7
1.4 Verfahren und Verfahrensablauf	10
2. Planungsvorhaben	10
2.1 Planungsbeschreibung	10
2.2 Verkehrsflächen.....	11
2.3 Technische Erschließung.....	11
2.4 Altlasten.....	12
2.5 Natur und Umwelt.....	12
2.6 Archäologie und Denkmalpflege	12
3. Umweltbericht.....	12
4. Flächenbilanz.....	13

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Topografische Karte mit Geltungsbereich, Quelle: Geoportal M-V	4
Abb. 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplans mit Geltungsbereich	5
Abb. 4: Sporthalle im Geltungsbereich	6
Abb. 3: Fläche mit Bestandsschule im Geltungsbereich.....	6
Abb. 5: Kartenauszug RREP 2010	7
Abb. 6: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz	8
Abb. 7: Rahmenplan Hiddenseer Straße	9

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Flächenbilanz Planung	13
-------------------------------------	----

1. Einleitung

1.1 Anlass und Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sassnitz ist funktional dem darum gelegenen Wohngebiet zuzuordnen und ist eine brachliegende Fläche, der aktuell keine Nutzung zugeordnet ist.

Die Stadt Sassnitz beabsichtigt die Fläche mit einer neuen Nutzung zu versehen, um aktuelle und zukünftige Angebote auf dem Wohnungsmarkt bedienen zu können. Der Flächennutzungsplan unterstützt dabei die Innenentwicklung und Ausschöpfung von Flächenpotenzialen.

Die Umgebung des Geltungsbereiches ist überwiegend geprägt von Wohnbauflächen. Hier schließt die Flächennutzungsplanänderung an. Zusätzlich entsteht ein Sonderbaufläche, welches auf Wohn- und Gesundheitsbedürfnisse älterer Menschen ausgerichtet ist und durch eine Bildungsstätte, die thematisch im direkten Zusammenhang steht, ergänzt wird.

Zur Sicherung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Flächennutzungsplanänderung notwendig.

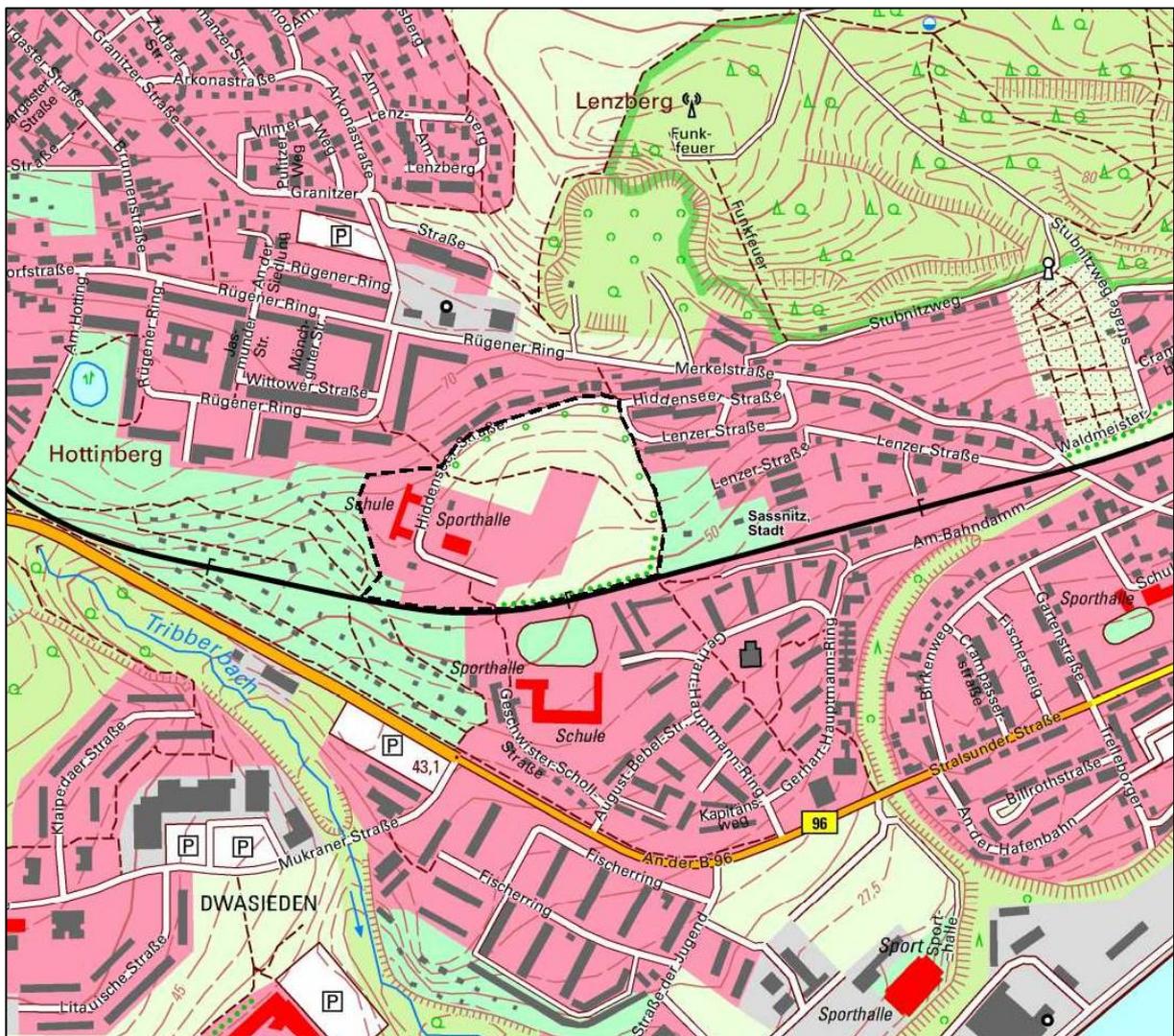


Abb. 1: Topografische Karte mit Geltungsbereich, Quelle: Geoportal M-V

Die Fläche ist im Norden und Nordosten umgeben von vorhandener Bebauung der DDR-Nachkriegsmoderne, Kleingartenanlagen im Südosten und im Südwesten, sowie von Bahngleisen im Süden. Des Weiteren befindet sich eine leerstehende Schulruine des Typ Rostock im Westen des Geltungsbereiches. Westlich gelegen befindet sich ebenfalls eine Sporthalle, die sich noch in Nutzung befindet. Aufgrund der Lage der Fläche und die Einbettung in die vorhandene Bebauung sowie in den städtischen Raum, stellt der jetzige Nutzungszustand einen städtebaulichen Missstand dar. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird der Fläche eine neue planungsrechtliche Nutzung zugeführt und dieser Missstand behoben.

Der Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst circa 6,4 ha und wird im Norden durch die Hiddenseer Straße und um Süden durch die Bahnanlage begrenzt. Im Westen und Osten grenzt der Geltungsbereich an bestehende Wohnbauflächen an.

Am 23.06.2020 hat die Stadtvertretung der Stadt Sassnitz den Aufstellungsbeschluss zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 2 Abs. 1 und § 5 BauGB gefasst.

Die Änderung erfolgt aufgrund konkreter Planungen, die eine verbindliche Bauleitplanung erzeugen und somit einer vorbereitenden Bauleitplanung mittels der Änderung des Flächennutzungsplanes bedürfen. Die Verfahren werden im Parallelverfahren durchgeführt.

1.2 Beschreibung des Plangebietes und Darstellung im Flächennutzungsplan



Abb. 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplans mit Geltungsbereich, Quelle: B-Plan Pool

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz, am 14.05.2001 von der Stadtvertretung beschlossen und am 08.10.2001 wirksam geworden, beinhaltet im Geltungsbereich der 11. Änderung eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“. Angrenzend daran befinden sich im Norden, Westen und Osten Flächen für Wohnbebauung und im Süden Bahnanlagen. Die Fläche ist ebenso geprägt von einer sich in Nutzung befindenden Sporthalle. Zurzeit ist die Fläche, mit Ausnahme der Sporthalle, keiner Nutzung zugeführt. Mit der Zeit hat sich auf der Fläche Pflanzen- und Gehölzbewuchs entwickelt.



Abb. 3: Fläche mit Bestandsschule im Geltungsbereich, Quelle: eigenes Foto



Abb. 4: Sporthalle im Geltungsbereich, Quelle: eigenes Foto

1.3 Übergeordnete Planung und Konzepte

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Die Stadt Sassnitz wird im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 als Bestandteil des Mittelbereichs des zentralen Ortes Bergen auf Rügen klassifiziert (vgl. S. 31). Besonders werden die Entwicklung und Bedeutung des Hafenstandortes herausgearbeitet. Hieran anschließend entwickelt sich aus einer logischen Konsequenz ein benötigtes Angebot für Wohnraum, um Arbeitskräfte für eine gewünschte Entwicklung für den Standort zugewinnen.

Des Weiteren wird der wachsende Bedarf an betreutem Wohnen und wohnortnaher sozialer Betreuung (vgl. S. 78) hervorgehoben.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP 2010)

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 weist Sassnitz als Grundzentrum mit einer Versorgungsfunktion aus. Des Weiteren sollen Arbeitsplätze gesichert sowie die Neuschaffung von Arbeitsplätzen gefördert werden. Die Stadt Sassnitz nimmt ausgewählte mittelzentrale Funktionen wahr und ist dadurch für die Region und die Versorgungsangebot bedeutsam (vgl. S. 33f.).

Für die Stadtentwicklung werden im RREP 2010 klare Vorgaben zur Ausschöpfung innerstädtischer Potenziale gemacht. Des Weiteren soll eine „ausgewogene und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gewährleistet werden.“ (vgl. S.47f.).

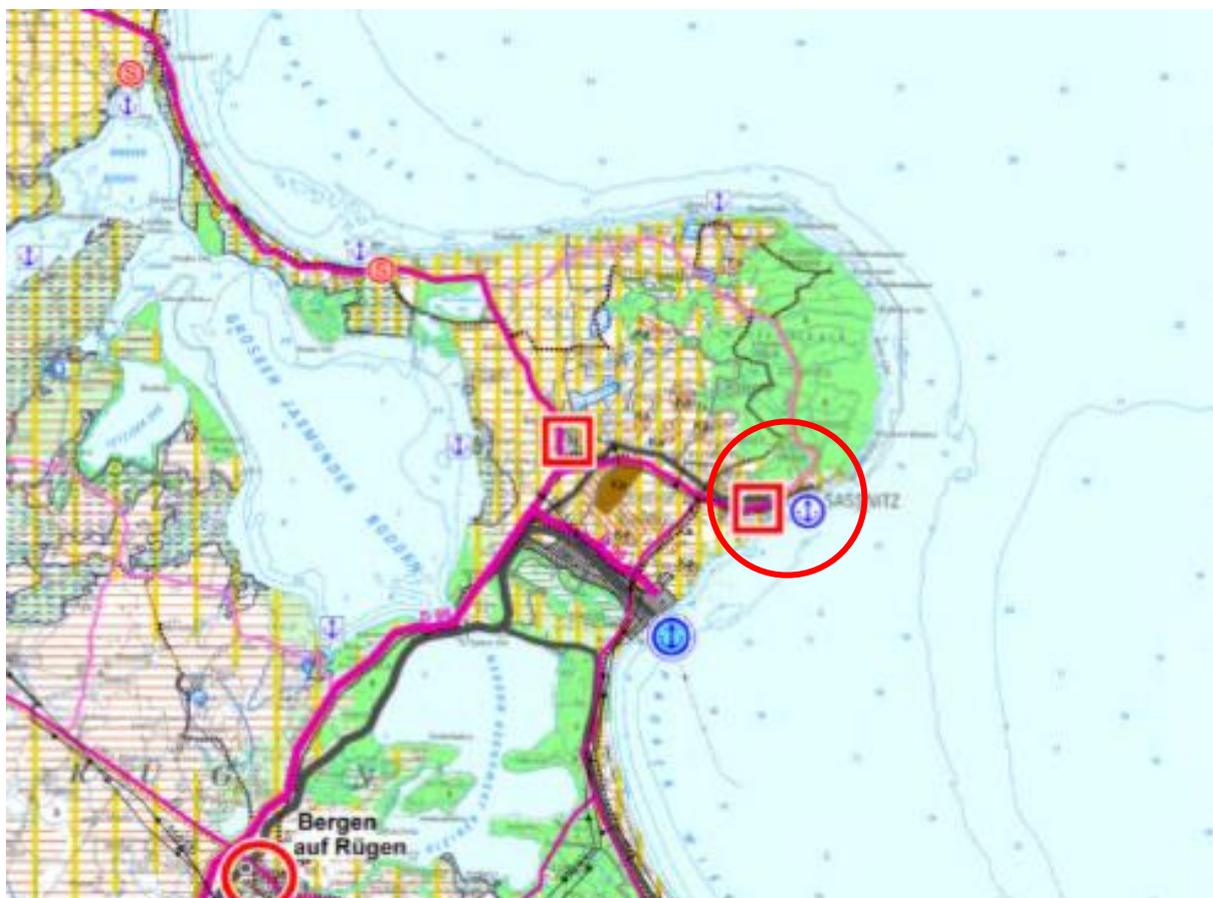
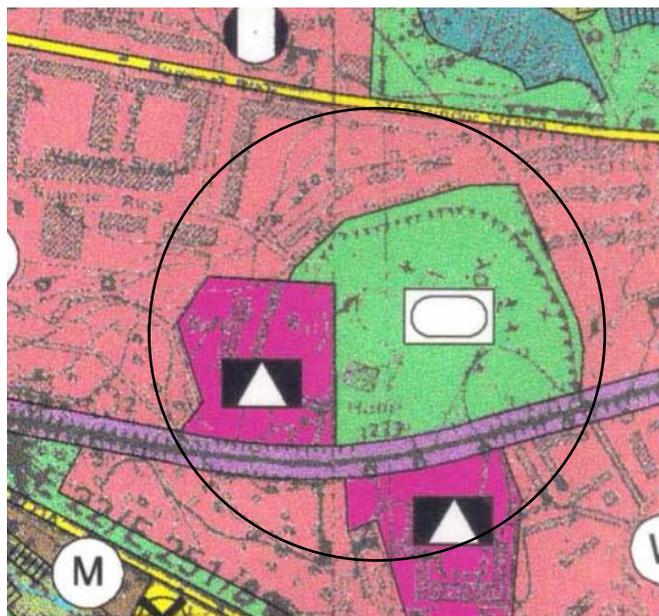


Abb. 3: Kartenauszug RREP 2010, Quelle: Regionaler Planungsverband Vorpommern

Im Kapitel 6.2.2 Bildung werden unter anderem berufliche Schulen betrachtet. Hier wird Sassnitz, neben dem Oberzentrum Stralsund – Greifswald, sowie den Mittelzentren Ribnitz-Damgarten und Wolgast, als Grundzentrum für die Entwicklung einer zukunftsfähigen Bildungslandschaft in Vorpommern hervorgehoben (vgl. S. 86).

Die soziale Infrastruktur, besonders medizinische Angebote, verzeichnen aufgrund der demografischen Entwicklung ein rückläufiges Angebot. Zeitgleich sollen soziale Dienste so angesiedelt werden, dass „verschiedene Dienste miteinander kombiniert werden können und eine Mehrfachnutzung von Gebäuden möglich ist.“ (vgl. S. 86).

Flächennutzungsplan



Die Stadt Sassnitz besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Dieser stellt das Gebiet als Fläche des Gemeinbedarfs mit der Zweckbestimmung „Schule“ sowie als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dar.

Der Bebauungsplan kann nicht nach § 8 Abs. 2 BauGB im Rahmen des Entwicklungsgebotes abgeleitet werden. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Rahmen eines Parallelverfahren notwendig. So wird ein geregeltes und dem BauGB entsprechendes Bauleitplanverfahren gewährleistet.

Abb. 4: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz,
Quelle: B-Plan Pool

Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Sassnitz - 2. Fortschreibung (ISEK)

Die Stadt Sassnitz hat im Jahr 2019 das Integrierte Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2006 das zweite Mal fortgeschrieben und damit eine Grundlage für die gegenwärtige Stadtentwicklung und -planung geschaffen.

Das ISEK beinhaltet Prognosen für die Nachfrage von Wohnungstypen. Die Prognose für die Nachfrage von Einfamilienhäusern steigt in den Jahren 2018 bis 2025 um 5 % auf 1.012 Haushalte.

Im Rahmen der Fortschreibung des ISEK's wurde ebenfalls die Entwicklung der Bevölkerung ab 75 Jahren betrachtet, um einen Bedarf an altersgerechtes Wohnen abzuleiten. Hier wurde von 2020 bis 2030 ein gleichbleibendes Niveau prognostiziert (vgl. S. 57). Die aktuelle Anzahl der Menschen mit einem Lebensalter von 75 Jahren oder mehr wurde in der Fortschreibung für das Jahr 2022 mit 1.610 prognostiziert (vgl. S. 57). Die tatsächliche Anzahl beläuft sich auf 1.547 Menschen, also besteht eine Abweichung von ca. 4 Prozent (vgl. Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern).

Der Geltungsbereich liegt südlich angrenzend an dem Fördergebiet Rügener Ring, welches die Bestandsbebauung der Hiddenseer Straße einschließt. Das Fördergebiet besteht überwiegend aus Mehrfamilienhäusern der industriellen Bauweise. Die

Zeilenbauweise ist im Fördergebiet dominant, aber auch eine Reihenhausbebauung in industrieller Bauweise direkt angrenzend an den nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist vorhanden (vgl. S. 100ff.).

Im städtischen Vergleich geht die Bevölkerungsentwicklung im Fördergebiet um ca. 8,5 Prozent stärker zurück. Des Weiteren wird die ehemalige Grundschule „Ostseeblick“ als erheblicher städtebaulicher Missstand festgestellt (vgl. S. 100ff.). Durch die Bauleitplanung inkl. den Festsetzungen wird dieser Entwicklungen entgegengewirkt und ebenso ein Gegenpool zur alternden Bevölkerung hergestellt, da das Wohnraumangebot stark auf Familien ausgerichtet ist. Der Empfehlung, eine Rahmenplanung zu erstellen, wurde gefolgt.

Rahmenplan – Sassnitz Hiddenseer Straße

Im Jahr 2020 wurde ein Rahmenplan aufgestellt. Hier wurden Möglichkeiten der Bebauung aufgezeigt und eine Nutzung der Flächen definiert. Der Rahmenplan sieht innerhalb der Wohnbauflächen Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser vor, wobei die Einfamilienhäuser dominieren. Des Weiteren wird die Fläche der ehemaligen Grundschule „Ostseeblick“ als mögliche Fläche für eine alternative Bebauung und Nutzung vorgeschlagen. Ebenso werden Grünflächen und Flächen für Sport und Freizeit dargestellt. Dem Rahmenplan wird in der Bauleitplanung entsprochen. Dieser wird hiermit weiter konkretisiert.



Abb. 5: Rahmenplan Hiddenseer Straße, Quelle: Stadt Sassnitz

1.4 Verfahren und Verfahrensablauf

Für das vorbereitende Bauleitplanverfahren wurde das **zweistufige Verfahren** gewählt. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren mit der verbindlichen Bauleitplanung, dem Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Sassnitz, durchgeführt.

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss der 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sassnitz, Beschluss-Nr. 24-03/20 STV, wurde am 23.06.2020 durch die Stadtvertretung Sassnitz einstimmig beschlossen und am 06.07.2020 ortsüblich im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Sassnitz Stadtanzeiger Nr. 05/2020 – 27. Jahrgang, bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeitsbeteiligung

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeitsbeteiligung

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt

Öffentliche Auslegung und deren Ergebnisse

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt

Abwägungsprozess

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt

Satzungsbeschluss

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt

2. Planungsvorhaben

2.1 Planungsbeschreibung

Die ca. 6,5 ha große Fläche soll zu einem großen Teil für die Wohnbebauung vorbereitet werden. Sassnitz hat durch die Entwicklung des Mukran Port einen zukünftigen steigenden Bedarf an adäquaten Wohnraum. Dafür soll vorausschauend das Potenzial zur Wohnraumentwicklung aktiviert werden.

Des Weiteren wird im Bereich des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Gesundheit und Bildung“ das Ziel verfolgt, im Bereich Gesundheit, Pflege und altengerechtes Wohnen ein Angebot am Markt zu schaffen und der alternden Bevölkerung gerecht zu werden. Zusätzlich bietet die Fläche genügend Platz um ein Berufsbildungsangebot zu realisieren. Dies ist für die zukünftige Entwicklung und die allgemeingemeinschaftlichen Thematik des Mangels an Fachpersonal für die Stadt Sassnitz eine strategisch wichtige Ausrichtung, um planungsrechtliche Grundlagen zu schaffen.

Durch die Planung bleibt ein schmaler Streifen der aktuellen Fläche für Gemeinbedarf westlich im Geltungsbereich unberührt. Dieser wird der aktuellen Wohnbaufläche zugeschrieben, da hier ein räumlicher Zusammenhang besteht.

Die bereits vorhandene Sporthalle bleibt bestehen und wird durch die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Sportliche Zwecke“ gesichert.

Zusätzlich werden Belange des Forstamtes Rügen durch die Darstellung von Flächen für Wald berücksichtigt.

Innerhalb der Wohnbaufläche wird Grünfläche integriert, die mit Fußwegen durchzogen ist und die gegenwärtigen Wegebeziehungen sichert.

2.2 Verkehrsflächen

Die verkehrstechnische Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die „Hiddenseer Straße“, aus östlicher Richtung von der „Merkelstraße“ kommend. Der Geltungsbereich liegt unmittelbar an der Hiddenseer Straße.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine neue Erschließungsstraße angelegt, die die Bestandsstraßen ergänzt und den Wohnbedürfnissen entspricht.

Über die Verbindung Hiddenseer Straße – Merkelstraße ist die das Gebiet über die B96 an das regionale Verkehrsnetz Richtung Lietzow, Bergen auf Rügen und Mukran Port angebunden.

Wegebeziehungen, die eine Durchquerung des Geltungsbereiches weiterhin zu Fuß ermöglichen, werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

In circa 1,2 km fußläufiger Entfernung (Luftlinie ca. 760 m) befindet sich die Haltestelle „Dorfstraße“ der Linie 18 und bietet den Anschluss an den ÖPNV im Stadtverkehr von Sassnitz. Der Bahnhof Sassnitz befindet sich östlich circa 800 Meter Luftlinie entfernt.

2.3 Technische Erschließung

Trinkwasser

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

Regenwasser

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

Löschwasser

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

Strom

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

Gas

Die Nutzung von Gas zur Energieversorgung wird nicht beabsichtigt.

Telekommunikation

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

Abfall

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

2.4 Altlasten

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

2.5 Natur und Umwelt

Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Circa 750 m Luftlinie südlich befindet sich der Küsten- und Gewässerschutzstreifen. Das Vorhaben hat aufgrund der Entfernung keinen Einfluss auf das Schutzgebiet.

Immissionsschutz

Südlich grenzt an den Geltungsbereich eine Bahnanlage. Diese erzeugt Lärmimmission auf den Geltungsbereich.

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

Landschaftsschutzgebiet

Nördlich liegt in circa 500 m Entfernung ein Landschaftsschutzgebiet. Aufgrund der Entfernung wird das Landschaftsgutgebiet von der Planung nicht berührt.

Nationalparke

Circa 180 m Luftlinie Richtung Norden befindet sich der Nationalpark Jasmund. Das Projekt hat aufgrund der Entfernung keinen Einfluss auf das Schutzgebiet.

Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine geschützten Biotope bekannt.

2.6 Archäologie und Denkmalpflege

Derzeit sind keine archäologischen oder denkmalrelevanten Bestände innerhalb des Geltungsbereiches der 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sassnitz bekannt.

3. Umweltbericht

Aufgrund der weitreichenden Erfahrung wird eine Kartierung als Grundlage des Artenschutzfachbeitrages durchgeführt.

Der Umweltbericht wird gesondert als Anlage geführt.

Wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt.

4. Flächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereiches bekommen die Fläche ein grundlegend neue Nutzungsart zugewiesen. Die Grünfläche wird zu Wohnbaunutzung, jedoch bleibt ein nicht unerheblicher Bestandteil an Grünfläche durch die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung bestehen. Zusätzlich wird der Versiegelungsgrad nach BauNVO definiert.

Die bisherige Gemeinschaftsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ wird zu einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheit und Bildung“ festgesetzt. Die vorhandene Sporthalle bleibt mit als Fläche für Gemeinbedarf bestehen.

Flächenart	Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich	63.333,10	100,00
Wohnbaufläche	44.037,90	69,50
Sonderbaufläche	11.342,60	17,95
Fläche für den Gemeinbedarf	2.975,10	4,70
Wald	4.977,50	7,85

Tab. 1: Flächenbilanz Planung, eigene Tabelle