

Inhalt	Seite
Abbildungsverzeichnis	II
Tabellenverzeichnis	II
1. Einleitung.....	4
1.1 Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung.....	4
1.2 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes	6
1.3 Übergeordnete Planung und Konzepte	7
1.4 Verfahren und Verfahrensablauf	10
2. Planungsbericht	10
2.1 Planungsbeschreibung	10
2.2 Festsetzung der Bebaubarkeit	11
2.3 Verkehrsflächen.....	13
2.4 Versorgungsflächen.....	13
2.5 Natur und Umwelt.....	14
2.5.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
2.5.2 Eingriff und Ausgleich – Bewertung und Maßnahmen.....	14
2.5.3 Artenschutz.....	14
2.6 Leitungsrechte	14
2.7 Gestalterische Festsetzungen/ Örtliche Bauvorschriften.....	15
2.8 Kennzeichnung und Hinweise.....	15
2.9 Nachrichtliche Übernahme.....	15
3 Umweltbericht.....	16
4 Grünordnerische Festsetzungen / Kompensationsmaßnahmen.....	16
5 Zusammenfassung.....	16
5.1 Auswirkung des Bebauungsplans	16
5.2 Maßnahmen zur Planverwirklichung	16
5.3 Kosten und Finanzierung.....	16
5.4 Flächenbilanz	17

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung Sassnitz	5
Abb. 2: Altersstruktur der Stadt Sassnitz	5
Abb. 3: Darstellung Geltungsbereich	6
Abb. 4: Kartenauszug RREP 2010	7
Abb. 5: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz	8
Abb. 6: Rahmenplan Hiddenseer Straße	9

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Flächenbilanz Planung	17
-------------------------------------	----

1. Einleitung

1.1 Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 der Stadt Sassnitz ist eine brachliegende Fläche, der aktuell keine Nutzung zugeordnet ist. 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 in Nutzung befindet. Aufgrund der Lage der Fläche und Einbettung in die vorhandene Bebauung sowie in den städtischen Raum, stellt der jetzige Nutzungszustand einen städtebaulichen Missstand dar. Mit dem Bebauungsplan wird der Fläche eine planungsrechtliche Nutzung zugeführt und dieser Missstand behoben.

Zeitgleich wird ein innerstädtisches Baulandpotenzial aktiviert und dem Prinzip der Innenentwicklung gefolgt. Der Geltungsbereich wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens planungsrechtlich als Wohn- und Sondergebietsfläche gesichert. Ebenso wird die vorhandene Sporthalle auch zukünftig in die Planung integriert.

Neben der planungsrechtlichen Regelung der verkehrlichen Erschließung wird durch die Planung die Einbettung in die vorhanden städtebaulichen Strukturen sowie in das allgemeine Landschaftsbild gewährleistet.

Aufgrund einer alternden Bevölkerung in Sassnitz und der Unterversorgung mit geeignetem Wohnraum für Senioren und Seniorinnen sowie pflegebedürftigen Menschen, wird durch die Planung auf der nicht mehr genutzten ehemaligen Schulfläche ein Angebot in diesem Segment am Wohnungsmarkt geschaffen, welches durch komplementäre Bildungsangebote ergänzt wird. Die ehemalige Nutzung der Schule „Ostseeblick“ spiegelt sich dadurch in den Nutzungsarten der Bauleitplanung wider.

Im Jahr 2020 wurde ein Rahmenplan erstellt und von der Stadtvertretung Sassnitz beschlossen. Dieser gibt Entwicklungspotenziale und -möglichkeiten wieder und dient als Grundlage und Orientierung für die Bauleitplanung.

Zur Vermeidung punktueller Planung in zusammenhängenden Raumstrukturen und der Gewährleistung einer einheitlichen Entwicklung des gesamten Bereiches wurde ein die Fläche mittels Konzeptverfahren ausgeschrieben. Zur Umsetzung des Konzeptes wird der Bebauungsplan Nr. 49 „Wohnen an der Hiddenseer Straße“ im Rahmen des Bauleitplanverfahrens aufgestellt.

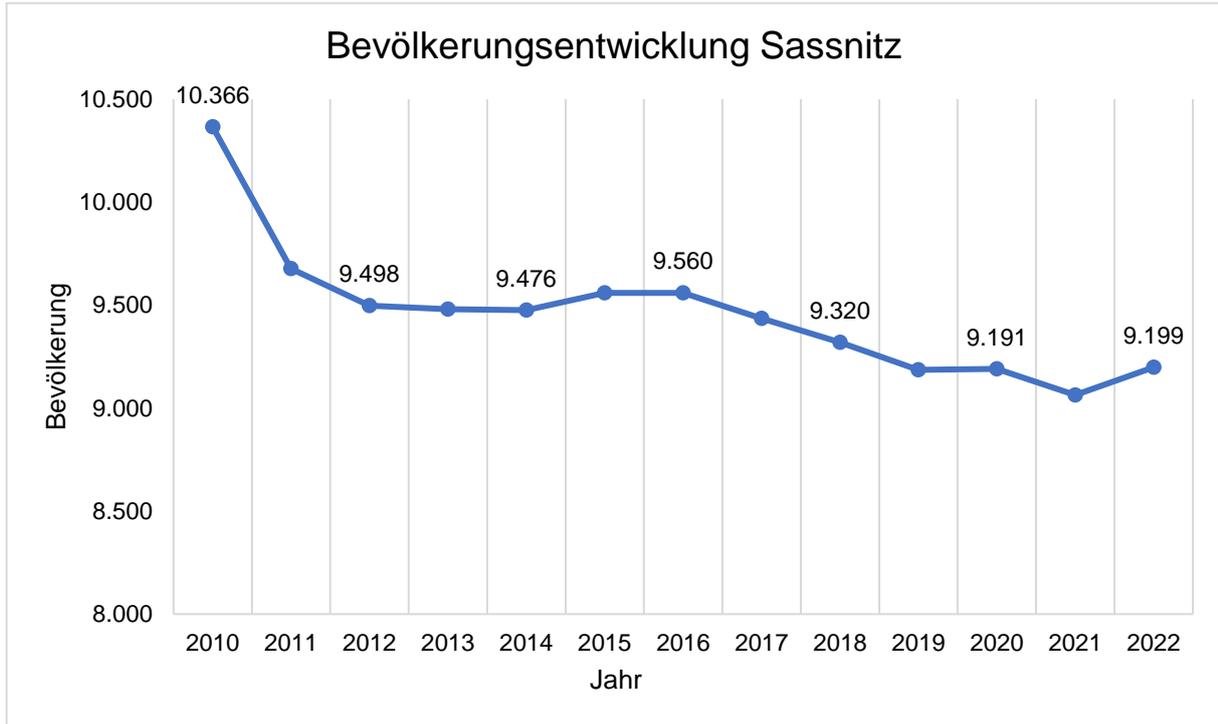


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung Sassnitz, Quelle: Landesamt für innere Verwaltung und Statistik

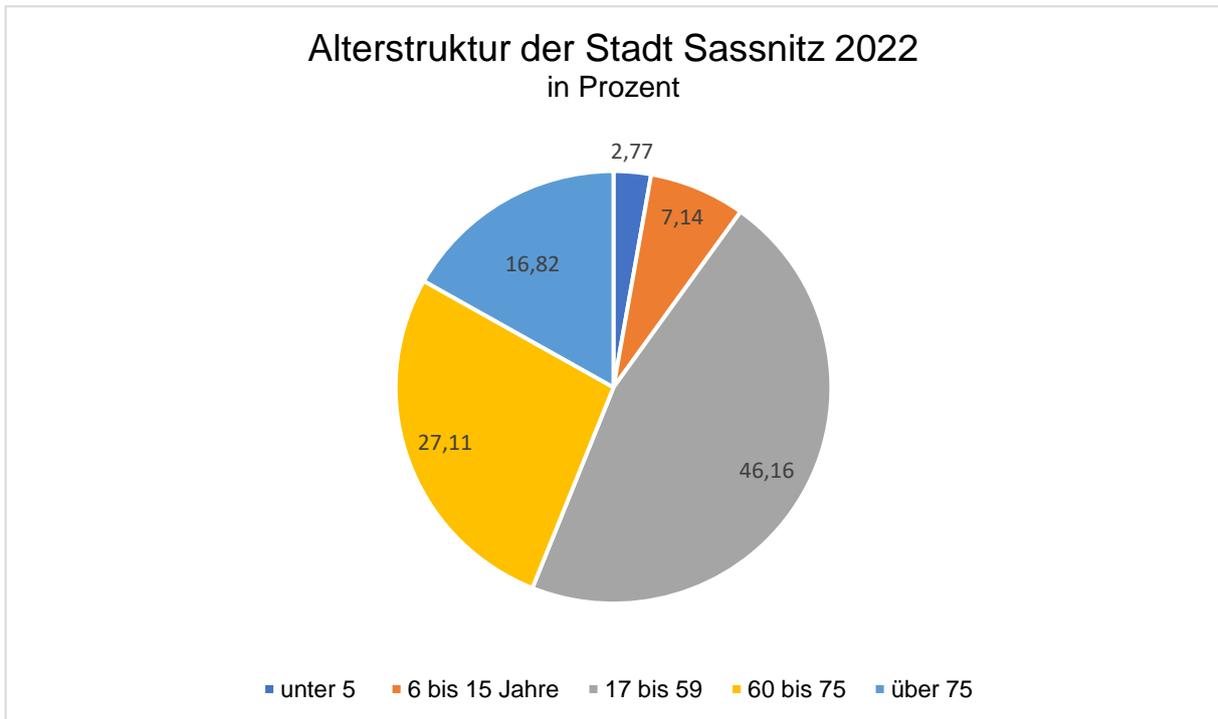


Abb. 2: Altersstruktur der Stadt Sassnitz, Quelle: Landesamt für innere Verwaltung und Statistik

1.2 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Lancken bei Sassnitz, Flur 8:

13/2 teilweise, 14/4 teilweise, 18/10, 19/21 teilweise, 75/2, 75/7 teilweise, 75/9, 75/9, 75/19, 75/20, 75/21, 75/22, 76/3, 76/4 teilweise



Abb. 3: Darstellung Geltungsbereich, eigenes Foto

Der Geltungsbereich verläuft von der Merkelstraße ausgehend entlang der Bestandbebauung in Richtung Westen sowie in Richtung Süden entlang der Lenzer Straße. Von dort aus abgehend erstreckt sich der Geltungsbereich entlang des Flurstückes 75/7 bis zum Bahnübergang. Östlich trifft der Geltungsbereich auf die Flurstücke 19/24, 18/15 und 18/16, die der bestehenden Wohnbebauung der Lenzer Straße zugeordnet sind. Die eingefasste Fläche wird südlich durch die Eisenbahnanlage, Flurstück 76, begrenzt und trifft im Westen auf das Flurstück 76/4, welches teilweise dem Geltungsbereich zugeordnet ist.

Die betroffene Fläche setzt sich aus bereits vorhandenen Verkehrsflächen und Wegen, der Fläche der ehemaligen Schule „Ostseeblick“ sowie einer sich noch in Nutzung befindlichen Sporthalle zusammen. Der überwiegende Teil jedoch, ist eine unbebaute und unversiegelte Fläche einer ehemaligen Sportplatznutzung, die sich mittlerweile durch Grün- und Gehölzbewuchs auszeichnet. Die Fläche ist ca. 7,19 ha groß.

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.).

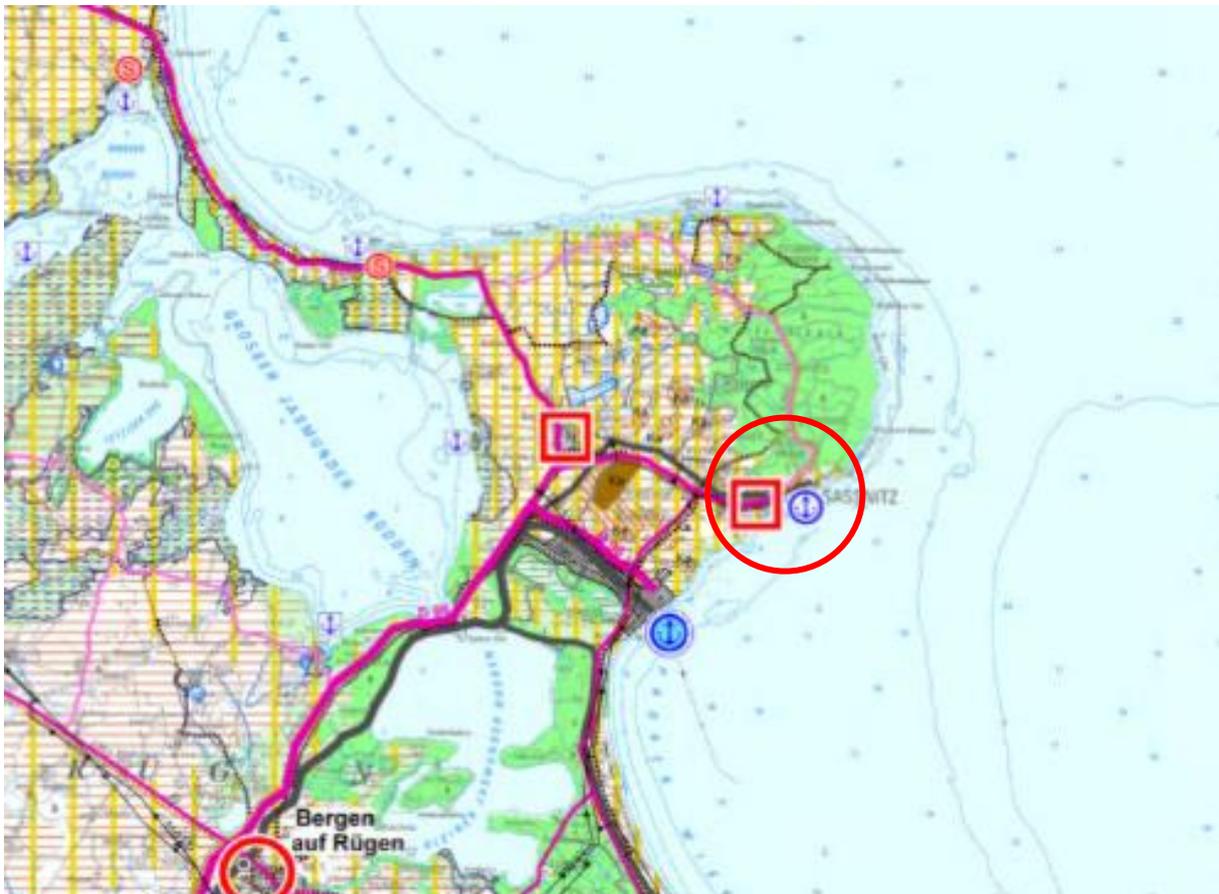
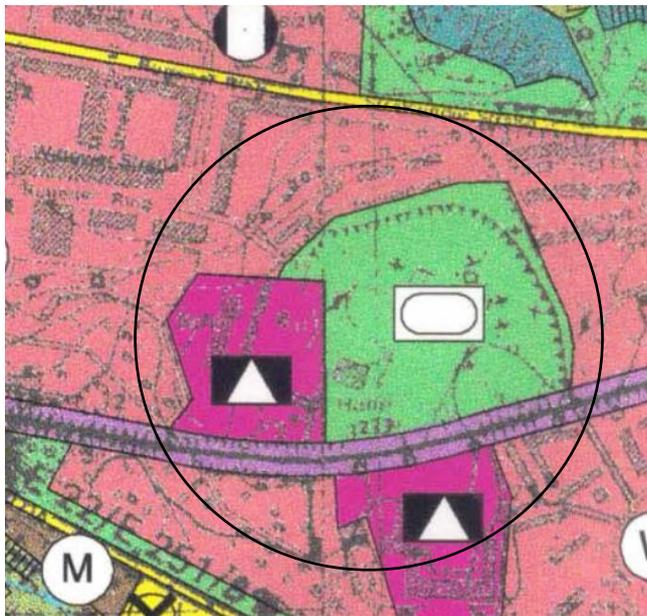


Abb. 4: Kartenauszug RREP 2010, Quelle: Regionaler Planungsverband Vorpommern

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. 5: 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 Reihenhausbauweise 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 auf 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. 6: Rahmenplan Hiddenseer Straße, Quelle: Stadt Sassnitz

1.4 Verfahren und Verfahrensablauf

Für das Bauleitplanverfahren wurde das **zweistufige Verfahren** auf Grundlage des § 3, 4 und 30 BauGB gewählt. Ein beschleunigtes Verfahren kommt nicht in Betracht, da die Kriterien nach § 13a Abs. 1 Satz 2 und Nr. 1 und 2 BauGB nicht erfüllt werden.

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 49 „Wohnen an der Hiddenseer Straße“, Beschluss-Nr. 25.03/20 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. Planungsbericht

2.1 Planungsbeschreibung

Die Stadt Sassnitz möchte im Plangebiet eine Wohnbebauung mit einer Baulandfläche von 2,81 ha realisieren. Diese soll mit freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und solitären Mehrfamilienhäusern bebaut werden. Der Anteil der Einfamilienhäuser nimmt hier den größten Anteil ein. Im nördlichen Geltungsbereich entstehen die Mehrfamilienhäuser. So lässt sich mit der vorhandenen Topografie planerisch gut umgehen und eine Abstufung der Geschossigkeiten in Einklang mit der vorhandenen Bebauung in der Hiddenseer Straße realisieren.

Neben der Wohnbebauung wird im westlichen Teil des Geltungsbereiches eine Nutzung geschaffen, die übergeordneten gesellschaftlichen Belangen dient. Die Fläche von 1,1 ha schafft ein Angebot für altersgerechtes und betreutes Wohnen. Zusätzlich wird hier eine komplementäre Bildungsstätte favorisiert, die auf den Fachkräftemangel einwirken soll und auf den Bereich der altersgerechten Pflege und Betreuung Bezug nimmt. Eine weitere potenzielle Nutzung ist die Ansiedlung von medizinischen Dienstleistungen. So entsteht ein Gebiet, das verschiedene Bereiche der Pflege und Medizin vereint und neben dem fachlichen auch einen räumlichen Zusammenhang hat. Ebenso wird dadurch übergeordneten Planungszielen entsprochen (vgl. Kapitel 1.3).

Innerhalb der Fläche befindet sich eine Sporthalle, die weiterhin genutzt werden soll. Diese wird ebenfalls in die Planung integriert und als Bestand gesichert. Im Vergleich zu den restlichen Nutzungsarten nimmt die Fläche mit ca. 0,29 ha eine eher untergeordnete Rolle ein.

Ca. 16 Prozent der gesamten Fläche wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Da die Fläche auch im jetzigen Zustand fußläufig von Anwohnerinnen und Anwohnern genutzt wird, wird eine Wegbeziehung weiterhin erhalten und in die Planung integriert. So kann die öffentliche Grünfläche aufgewertet und eine Durchbrechung der Wegebeziehung verhindert werden. Diese gibt dem Quartier einen halböffentlichen Charakter, lässt aber auch weiterhin private Rückzugsräume für Anwohnerinnen und Anwohner zu. Die Grünfläche bietet ebenfalls die Möglichkeit einen Spielplatz in das Quartier zu integrieren. Dieser wird in der Grünfläche Ö1 festgesetzt.

Die nicht überbaubare Fläche wird im weiteren Verlauf des Verfahrens konkretisiert. Eine vorhandene Waldfläche nach Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern wird planungsrechtlich gesichert und der vorgegebene Schutzabstand von 30 Metern von jeglicher Bebauung freigehalten.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt anhand der Hiddenseer Straße und wird ergänzt durch die Planstraße A. Die Bestandserschließungswege werden aufgenommen und in einem verträglichen Maß ergänzt.

Grundsätzlich dient der Bebauungsplan der Schaffung von Wohnraum in der Stadt Sassnitz, der unter anderem durch die Nutzungsaufwertung des Mukran Ports und beruflich bedingten zukünftigen Zuzüge nötig ist, aber auch ein Angebot schafft, um durch weitere Wohnstandortfaktoren am Wohnungsmarkt attraktiv zu sein. Zusätzlich wird durch die Planung ein Angebot geschaffen, das im Rahmen einer alternden Bevölkerung nötig ist und lokal wie regional berücksichtigt werden muss.

2.2 Festsetzung der Bebaubarkeit

Die **Art der baulichen Nutzung** wird durch die beschriebene Planung im Kapitel 2.1. definiert. Entsprechend wird hier ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO für die geplante Wohnbebauung festgesetzt. Zulässig sind neben dem Wohnen zusätzlich Läden oder Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohnerinnen und Bewohnern dienen. Beherbergungsgewerbe sowie sonstige Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im reinen Wohngebiet explizit unzulässig. Dies dient der klaren Abgrenzung der restlichen Nutzungsarten und einer stringenten Strukturierung des Quartiers. So sollen die Nutzungsarten nicht in „Konkurrenz“ miteinander treten und eine Vermischung mit den Nutzungen im Sondergebiet verhindert werden.

Das Sondergebiet wird als Sonstiges Sondergebiet „Gesundheit und Bildung“ nach § 11 BauNVO festgesetzt. Ein Sondergebiet nach § 10 BauNVO, welches der Erholung dient, kann ausgeschlossen werden. Da mehrere Nutzungen, die sich gegenseitig ergänzen und einem Bereich zugeordnet werden können, vorgesehen sind, ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheit und Bildung“ planungsrechtlich nötig. In dem Sondergebiet werden eine konkrete Ansiedlung verfolgt, die im Rahmen einer anderen Nutzung nach BauNVO nicht in dieser Klarheit definierbar wären. Ein untergeordneter Anteil einer Nutzung, die dem § 4 BauNVO entspricht, ist zulässig.

Des Weiteren wird für das Wohngebiet eine offene Bauweise in Verbindung mit Einzel- und Doppelhäusern und für das Sondergebiet eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Im Wohngebiet soll eine lockere Bebauung fokussiert werden, um genügend Freiraumpotenziale zu schaffen und dem Charakter von Einfamilienhäusern zu entsprechen. Die Mehrfamilienhäuser im WR 1 sollen ebenfalls in solitärer Bauweise entstehen, um so zum einen an die Bestandsbebauung in der Hiddenseer Straße anzuschließen und mit den übrigen reinen Wohngebieten eine harmonische städtebauliche Einheit zu bilden. Um dem Gebietscharakter des Sondergebietes zu entsprechen und verschiedene Nutzungen in einer baulichen Anlage zu ermöglichen, wird für das Sondergebiet die geschlossene Bauweise als zielführend erachtet und festgesetzt.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

Für das Wohngebiet WR 1 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. So kann dem Charakter von Mehrfamilienhäusern entsprochen werden. Daraus resultierend werden maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Die Wohngebiete WR 2 bis 3 werden aufgrund ihrer Einfamilienhausbebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt und sind damit mit maximal zwei Vollgeschossen bebaubar. Die Festsetzungen entsprechen den Vorgaben des § 17 BauNVO.

Das Sondergebiet SO 1 „Gesundheit und Bildung“ wird mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Dies ermöglicht maximal 4 Vollgeschosse. Das Maß der Bebauung ist im Sondergebiet SO 1 „Gesundheit und Bildung“ an der vorhanden Bestandsbebauung der brachliegenden Schule „Ostseeblick“ angelehnt, lässt jedoch eine deutliche höhere Bebauung zu. Zeitgleich wird die Möglichkeit für ausreichend freiräumliche Strukturen gesichert.

Die Festsetzungen sichern 60 % in den Wohngebieten bzw. 70 % im Sondergebiet an Fläche, die zum Schutz des Bodens unversiegelt und mit der natürliche Bodenfunktion bestehen bleibt.

Die Baugrenze definiert den räumlichen Rahmen in der sich baulichen Anlagen befinden dürfen. Für eine größtmögliche Flexibilität wurde diese großzügig angesetzt. So können individuelle Bedürfnisse in der Ausführung berücksichtigt werden. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf wurde die Sporthalle gesichert und Spielraum für eine Erweiterung baulicher Anlagen berücksichtigt.

Die Höhe der baulichen Anlagen werden so gewählt, dass die Bestandsbebauung der Hiddenseer Straße nicht beeinträchtigt wird und vorhandene Blickbeziehung bestehen bleiben.

Eine Höhe der baulichen Anlagen (Meter über NHN) wird im weiteren Verlauf des Verfahrens mit dem Bezugspunkt der Geländehöhe ergänzt.

2.3 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.

Zur Erschließung im Geltungsbereich wird mittels zeichnerischer Festsetzung ein Verkehrsfläche mit der Bezeichnung Planstraße A festgesetzt.

Eine verkehrstechnische Untersuchung befindet sich in der Durchführung und wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Wirtschaftsverkehr festgesetzt. Dies begründet sich zum einen durch die bereits erläuterten konzeptionellen Aspekte der gegenwärtig vorhandenen Wegebeziehung (vgl. 2.1), aber auch aufgrund grünpflegerischer Maßnahmen und die benötigten Zuwegungen.

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 circa 800 Meter Luftlinie entfernt.

Der ruhende Verkehr innerhalb des Geltungsbereiches wird in den Wohngebieten auf der Baufläche vorgesehen. Zusätzlich werden Verkehrsflächen mit besonderer Zweckstimmung mit öffentlichen Parkplätzen im Osten, sowie Stellplätze mit Bezug zu einer Nutzungsart im Westen vorgehalten. Zusätzlich entsteht im Osten eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung für die bereits vorhandenen Bewohnerinnen und Bewohnern in der „Hiddenseer Straße“. Dies wird notwendig, da die Planung ein höheres Verkehrsaufkommen erzeugt und auf eine ungeordnete Parkraumsituation im östlichen Bereich der Hiddenseer Straße (Flurstücke 19/21, 18/10, 14/4, 13/2) trifft. Dieser Missstand soll mit der Planung behoben werden. Die Hiddenseer Straße wird aufgrund dessen im angegebenen Bereich mit im Geltungsbereich einbezogen. Die privaten Stellplätze sind durch die Zweckbestimmung „St“ festgesetzt.

Eine verkehrstechnische Untersuchung befindet sich in der Durchführung und wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

2.4 Versorgungsflächen

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

Zur Erzeugung von regenerativen Energien ist die Überschreitung zulässiger Höhen durch Photovoltaikanlagen zugelassen.

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.

2.5 Natur und Umwelt

2.5.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt.

Minderungsmaßnahmen

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

Externe Ausgleichsmaßnahme

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

2.5.2 Eingriff und Ausgleich – Bewertung und Maßnahmen

Bewertung des derzeitigen Zustandes

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

Eingriffsbewertung

Wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt.

2.5.3 Artenschutz

Wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt.

2.6 Leitungsrechte

Wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt.

2.7 Gestalterische Festsetzungen/ Örtliche Bauvorschriften

Einfriedungen sind in den Wohngebieten WR 1, 2, 3 und 4 unzulässig.

Wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt.

2.8 Kennzeichnung und Hinweise

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist in den festgesetzten reinen Wohngebieten und Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheit und Bildung“ für Betriebe und Anlagen der Nachweis des Schutzes gegen Lärm gemäß 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), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BANz AT 08.06.2017 B5) zu führen.

Vermeidung der Beeinträchtigung von Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes

Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG)

Zu Flächen im Sinne des Landeswaldschutzgesetzes ist ein Abstand von 30 m einzuhalten. Ausnahmen sind in § 2 der Waldabstandsverordnung geregelt. Der Schutzzweck darf von baulichen Anlagen, die nicht zu Wohnzwecken oder nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, nicht beeinträchtigt werden.

Wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt.

2.9 Nachrichtliche Übernahme

Bodendenkmalschutz

Wenn während der 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 Landesamts 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 Werktage nach Zugang der Anzeige. Gemäß § 9 Abs. 1 DSchG M-V sind Eigentümer, Besitzer und sonstige Nutzungsberechtigte dazu verpflichtet, Auskünfte zu erteilen, die zur Erfüllung der Aufgaben des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege notwendig sind.

Artenschutz

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach den §§ 44 ff. BNatSchG zu beachten. Über Ausnahmen entscheidet die Untere Naturschutzbehörde.

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 Grünordnerische Festsetzungen / Kompensationsmaßnahmen

Pflanzfläche(n)

Wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt.

Einzelbäume

Wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt.

Ausgleichsmaßnahmen

Wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt.

5 Zusammenfassung

5.1 Auswirkung des Bebauungsplans

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

5.2 Maßnahmen zur Planverwirklichung

Ver- und Entsorgung

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

5.3 Kosten und Finanzierung

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

5.4 Flächenbilanz

Flächenart	Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich	71.894,00	100
Reines Wohngebiet	28.084,00	39,50
davon überbaubare Fläche	11.233,60	40,00
davon nicht überbaubare Fläche	16.850,40	60,00
Sondergebiet	11.167,50	15,50
davon überbaubare Fläche	3.350,25	30,00
davon nicht überbaubare Fläche	7.817,25	70,00
Verkehrsfläche	9.177,60	12,50
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	3.967,20	5,52
Fläche für den Gemeinbedarf	2.855,00	4,00
davon Sporthalle Bestand	630,00	22,07
davon überbaubare Fläche	971,00	34,00
Grünfläche	11.771,20	16,37
davon Spielplatz	3.024	25,00
Wald	4.874,80	6,80

Tab. 1: Flächenbilanz Planung, eigene Tabelle