



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

M 1: 10.000

Begründung
 zum
Bebauungsplan Nr. 04 i.d.F. der 1. Änderung
 der Stadt
Sassnitz
 Landkreis Rügen

für das Gebiet
„Mukraner Straße – 2. Bauabschnitt“
 östlich der Landesstraße L 29 (Sassnitz - Binz), südlich der Bundesstraße B 96 und des Friedhofs,
 westlich der vorhandenen Bebauung an der Mukraner Straße (1. Bauabschnitt) und westlich des
 Dwasiedener Waldes

Sassnitz, 03.07.00



i.v. Wahl
 Holtz
 Bürgermeister

INHALT:Seite

1. Die Ausgangssituation, Erfordernisse der Planaufstellung und Planungsziele
2. Das Plangebiet – Situation, Abgrenzung und Rechtslage
3. Landschaftsqualität und Naturhaushalt
4. Die Wohnbebauung, Art und Maß der baulichen Nutzung
5. Die Flächen für den Gemeinbedarf
6. Grundsätze der städtebaulichen Gestaltung
7. Die Verkehrserschließung und der ruhende Verkehr
8. Grün- und Freiräume
9. Spielplätze und Anger
10. Bewertung durch den Grünordnungsplan
11. Gestalterische Festsetzungen
12. Technische Ver- und Entsorgung
13. Altlasten
14. Lärm
15. Vorgeschichtliche Bodenfunde
16. Bodenordnende Maßnahmen
17. Wesentliche Auswirkungen der Planung
18. Pflanzliste
19. Städtebauliche Daten
20. 1. ÄNDERUNG - Inhalte, Begründung, Verfahren (Zusammenfassung)

Anlagen:

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zur 1. Änderung (Büro Lämmel, Rostock, 04/2000)

Übersichtskarte mit Bezeichnung der Teilabschnitte der 1. Änderung und Flächenübersicht

(91114B63)

Stand: 22. 09. 1993

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 4, Mukraner Straße, 2. Bauabschnitt, für das Gebiet zwischen:

- der Landesstraße (LIO 32) Sassnitz-Binz
- der Bundesstraße 96
- dem Friedhof
- der vorhandenen Bebauung an der Mukraner Straße 1. Bauabschnitt
- dem Dwasiedener Wald
- einer Begrenzungslinie, ca. 170 m südwestlich der Schlossallee

1. DIE AUSGANGSSITUATION, ERFORDERNISSE DER PLANAUFSTELLUNG UND PLANUNGSZIELE

Nach den Darlegungen des Flächennutzungsplans liegt eine der herausragenden Zukunftsaufgaben von Sassnitz in der Deckung eines dringenden Wohnungsbedarfs der Bevölkerung. Dies ergibt sich einmal aus einer qualitativen Nachfrage nach Wohnraum, die sich am Wunsch nach einem größeren Geschossflächenanteil/Einwohner festmachen lässt und zum anderen aus einer entwicklungsbedingten Nachfrage im Zusammenhang mit der Stärkung und dem Ausbau der sozio-ökonomischen Grundlagen auf den Gebieten:

- Industrie und Gewerbe
- Fremdenverkehr und Tourismus

Zusätzlich besteht eine beachtliche Wohnungsnachfrage, weil etwa 300 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern der Bauzustandsstufe 3 oder 4 zuzuordnen sind (schwerwiegende Schäden bzw. Wohngebäude, die für ihre Funktion unbrauchbar sind). Das Erfordernis zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs hat also insoweit auch eine gewichtige Stadterneuerungskomponente, da die Modernisierungs- oder Ersatzmaßnahmen im Bestand ohne wesentliche Vorleistungen im Neubaubereich nicht zu erbringen sind. Wohnungsbau in Neubaugebieten ist also unverzichtbarer Impulsgeber der Stadterneuerung.

Dies vorausgeschickt, wird der Gesamtbedarf an zusätzlichen Baulandflächen etwa für die nächsten 15 Jahre nach den Darlegungen des Flächennutzungsplanes auf die Größenordnung zwischen 30 bis 50 ha eingeschätzt.

Diese Ausgangssituation war für den Rat der Stadt Sassnitz Anlass, die Aufstellung eines B-Planes für den Bereich Mukraner Strasse, 2. Bauabschnitt, zu beschließen, um damit die rechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes mit etwa 1000 Wohnungen zu schaffen (Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung). Hier sollen ausschließlich Wohnungen im Geschosswohnungsbau entstehen und zwar in zwei bis dreigeschossiger Bauweise mit zusätzlich ausgebauten Dachgeschossen, sowie in zweigeschossigen Hausgruppen (Reihenhäuser).

2. DAS PLANGEBIET – SITUATION, ABGRENZUNG UND RECHTSLAGE

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist ca. 37 ha groß und enthält neben dem Altenpflegeheim und der Altenwohnanlage auch einen großen Anteil von öffentlichen und privaten Grünflächen entlang des Dwasiedener Waldes. Hinzu kommt der 15 m breite Abstandstreifen zum Friedhof hin sowie die schützenswerte Schlossallee. Außerdem müssen die entlang der Bundesstraße 96 und der Landesstraße 32 erforderlichen 50 m breiten Schutzstreifen als öffentliche Grünfläche gesichert werden, so dass für das eigentliche Wohngebiet ca. 15 ha Nettobaugebiet verbleiben.

Begrenzt wird das Plangebiet durch die Bundesstraße 96 im Norden und der Verbindungsstraße Lancken/Binz (LIO 32) im Westen. Im Süden grenzt sich das Baugebiet etwa in einer Entfernung von ca. 180 m neben der Schlossallee gegen die freie Landschaft ab. Die südwestliche und dann im weiteren Verlauf südöstliche Abgrenzung wird durch den Dwasiedener Wald gebildet.

Die Lärmwirkung der umgebenden Straßen B 96 und der Verbindung Lancken/Binz (LIO 32) beeinträchtigen zwar den Standort, bedeuten jedoch andererseits eine besondere Verkehrsgunst. Lärmschützende Maßnahmen sind erforderlich (z. B. Wall).

Alle oberirdischen Energieversorgungsleitungen werden abgebaut und brauchen insoweit nicht mehr berücksichtigt zu werden.

Vorgegeben ist der im Bebauungsplan für das angrenzende Gewerbegebiet bereits festgelegte Verkehrsanschluss an die Landesstraße Lancken/Binz sowie die von diesem Straßenanschluss in nordöstlicher Richtung diagonal und gradlinig durch den nördlichen Teil des neuen Wohngebietes verlaufende Schmutz- und Regenwasserkanalisation zur Entsorgung dieses GE-Gebietes. Mit diesen Kanaltrassen soll der Anschluss der Entsorgungsleistungen an den Hauptsammler in der B 96 hergestellt werden.

Im neuen Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz wird das den Bereich des B-Planes Mukraner Straße umfassende Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die landwirtschaftliche Hoflage südlich der Schlossallee ist im Flächennutzungsplan als Altlastverdachtsfläche gekennzeichnet.

Der Bebauungsplan berührt nunmehr keine Schutzgebiete mehr im Sinne der §§ 2 und 3 des Landesnaturschutzgesetzes vom 10. 01. 1992. Mit der Änderungsverordnung Nr. 01 zum Landschaftsschutzgebiet Ost-Rügen wurde durch den Landrat die betroffene Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet Ost-Rügen ausgegliedert.

Nach § 4 des Landesnaturschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern ist die „geschützte Schlossallee Dwasieden“ in der Liste der „geschützten Alleen und Baumreihen des Landkreises“ erfasst.

3. LANDSCHAFTSQUALITÄT UND NATURHAUSHALT

Eine besondere Landschaftsqualität liegt in der bereichsprägenden, „weichen“ Hangsituation, die sehr stark in Richtung Dwasiedener Wald abfällt (zwischen 55 – 70 m). Im südlichen bis südöstlichen Bereich bestimmen mehrere Geländefaltungen den besonderen Charakter dieses Gebietes.

Durch die landschaftlichen Bezüge zwischen dem Wald und der zur Bebauung anstehenden Hangsituation, die überdies durch das Friedhofgrün im Norden positiv markiert wird, ergeben sich außerordentlich beachtenswerte Rahmenbedingungen für die Strukturierung der Siedlungsbereiche.

Im übrigen kommt der Grünordnungsplan zu folgender Einschätzung:

- Geologie und Landschaftsstruktur

Die Geomorphologie des Bereiches ist durch Grund- und Endmoränen aus Geschiebelehm-/Mergel, sowie im Bereich des Forstes Dwasieden durch pleistozäne Sande in Becken und im Bereich der Grund- und Endmoräne geprägt.

Die zum Teil kleinteilig strukturierten Landschaftsteile sind für das Gebiet typisch und haben durch die hieraus resultierenden differenzierten Nutzungstypen oftmals kleinflächig variierende Biotope zur Folge.

Im Bereich südlich der Schlossallee liegen Bodenproben vor. Hier wurden geringmächtige Oberbodenschichten auf Geschiebemergeln mit einer Wechselfolge von Feinsanden und Schluffen gefunden, die häufig mit Steinen und/oder Getreidegeröll durchsetzt sind.

- Klima

Die klimatischen Bedingungen sind durch die überwiegende Südostexposition der Flächen sowie die Lage zum Prorer Wieck gekennzeichnet. Soweit sie nicht durch die Muldenlage und den Waldbestand abgeschirmt sind, profitieren sie von der durch Windbewegung vom offenen Meer bedingten Kaltluftzufuhr.

- Boden und Wasser

Beim Bodenaufbau ist von grundwasserfernen Geschiebemergelstandorten in Kuppenlagen mit Kreide-Renzina, Berglehm-Renzina und Lehm-Fahlerden sowie in Senken mit stau- und sickerwasserbestimmten Standorten auf Lehmmuldengleyen sowie Lehm- und Kreide Parabraunerden auszugehen.

Durch die geologische Formation und die Hängigkeit der Flächen ist im überwiegenden Projektbereich kein oberflächennahes Grundwasser zu erwarten.

Im Plangebiet gibt es keine oberflächigen Fließ- und Stillgewässer.

- Vegetation und Fauna

Die aktuelle Vegetation ist durch Ackernutzungen gekennzeichnet. Teilstücke der Fläche sind vermutlich mit Hinblick auf die angestrebte Bebauung brachgefallen und weisen einjährige Ackergesellschaften aus. Zentrale, gut bewirtschaftbare Flächen sind jedoch umgebrochen. Der südwestliche Teil ist darüber hinaus mit Mais bestellt.

Auf der Grenzfläche zur Mukraner Straße steht eine Baumhecke mit einer bewachsenen Grundflächenbreite von 5 – 8 m, die im Abstand von ca. 160 m vor der Kreuzung mit der B 96 endet. Die teilweise aus großen Bäumen bestehende Hecke mit ortstypischen Arten findet ihr Gegenstück auf der gegenüberliegenden Seite außerhalb des B-Plangebietes.

Der Unterwuchs besteht aus spontan angesiedelten Arten der Strauchhecken. Der Bestand und die Erweiterung der Baumhecken wird durch Pflanzflächen auf minimal 50 m breiten Abstandsflächen zwischen Straße und geplanter Bebauung gewährleistet. Im südlichen Bereich der Ackerflächen liegt in Insellage eine ca. 30 x 40 m große und mit Strauchweiden bestandene erhaltenswerte Kleinstabgrabung.

Die Grenze zur B 96 wird durch eine 3 – 5 m hohe Baumpflanzung aus Ahorn und Eschen mit ihrem Unterbewuchs gebildet.

Der Friedhof östlich der Projektfläche wird von Gehölzflächen außerhalb des B-Plangebietes gesäumt, die von der bestehenden Bebauung Richtung Nordwesten durch eine große Pappeleihe mit ihrem Unterwuchs aus Weißdorn, Vogelkirsche und Eberesche gebildet wird. Die in Richtung Nordwesten abknickende, zur B 96 verlaufende Grenze wird hingegen durch niedrigere Gehölze der Friedhofsvegetation gebildet.

Die Buchenwaldflächen des Dwasiedener Forstes ragen von Süden in das B-Plangebiet, so dass sie im äußersten Norden von zwei Seiten durch das Plangebiet umschlossen werden.

Die aktuelle Vegetation der Fläche südlich der Schlossallee ist überwiegend durch aufgelassene Nutzungen geprägt. Der mittlere Abschnitt ist mit ungenutzten Stallungen bebaut und auch in den Außenbereichen hoch versiegelt.

Der dem Dwasiedener Forst vorgelagerte Bereich ist teilweise als Dunklagerfläche genutzt. Teilflächen dienen als Fußwege.

Besondere Beachtung verdient die Schlossallee. Als Allee im engeren Sinne fällt der Baumbestand aus alten Linden und Kastanien unter den besonderen Schutz des § 4 Schutz der Allees des 1. Gesetzes zum Naturschutz Mecklenburg-Vorpommern. Der Baumbestand ist deshalb in vollem Umfang zu erhalten. Eine Bebauung oder hochwüchsige Bepflanzung der angrenzenden Flächen ist wegen der negativen Auswirkung des Schattendrucks zu vermeiden.

Eine maßvolle Ergänzung der Allee durch die Pflanzung von Bestandsarten in bestehenden Lücken ist anzustreben.

4. DIE WOHNBEBAUUNG, ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Grob vorgegeben wird ein Wohnungsgemeinde, das sich wie folgt aufteilt:

- 10 % Einraumwohnungen
 - 40 % Zweiraumwohnungen
 - 30 % Dreiraumwohnungen
 - 15 % Vierraumwohnungen
 - 5 % Fünfraumwohnungen
- Hinzu kommen Reihen- bzw. Stadthäuser in Hausgruppen

Dieses Wohnungsgemeinde ist in zwei- und dreigeschossigen Gebäuden unterzubringen.

Die städtebauliche Strukturierung des Wohngebietes wird durch die Höhenformation des Bereiches weitgehend bestimmt. Diese „geschwungene“ Topographie erfordert den Verzicht auf harte, hochgeschossige Baukörper.

Durch eine großzügige – gleichwohl das Konzept bestimmende Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche – bietet sich die Möglichkeit, im Rahmen des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung rationelle und insoweit flächen- und kostensparende Grundrisse zu entwickeln.

Der größte Teil der Wohnbauflächen ist als WA-Gebiet (WA) mit der Grundflächenzahl 0,4 festgesetzt. Daraus abgeleitet ergibt sich für die zweigeschossige Bebauung eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 und für die dreigeschossige Bebauung eine GFZ von 1,2. Mit dieser WA-Gebietsfestsetzung soll nicht nur auf befürchtete Lärmabstrahlungen der Bundes- und Landesstraße oder der Sammelstraße sowie auf das in der Nachbarschaft liegende Gewerbegebiet reagiert werden. Vielmehr wird die Ansiedlung solcher, nicht störender Einrichtungen im WA-Gebiet ermöglicht, die der Versorgung des Gebietes - sofern eine Nachfrage hierfür besteht. Das sind z. B. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die im WA-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden jedoch gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (z. B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen). Räume für freie Berufe sind sowohl im WR-Gebiet wie auch im WA-Gebiet zulässig.

Das WA-Gebiet liegt im Norden zwischen der B 96, der LIO 32 und dem Friedhof (wobei die Bebauung parallel zum Friedhof als WR-Gebiet ausgenommen bleibt); südöstlich der LIO 32 bis hin zu dem von Nord nach Süd verlaufenden inneren Hauptgrünzug, und im übrigen beiderseits der Sammelstraße.

Weitere der Landschaft und dem Dwasiedener Wald zugewandte Teilflächen sind als WR-Gebiet festgesetzt mit den dem WA-Gebiet entsprechenden Ausnutzungswerten.

5. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

Außerdem wird in unmittelbarem Anschluß an die Schule und südlich der Sammelstraße eine Fläche für Gemeinbedarf von ca. 2,3 ha für ein 120-Betten großes Altenpflegeheim mit ergänzender Infrastruktur festgesetzt. Hinzukommen die auf der nördlich gegenüberliegenden Straßenseite geplanten Einrichtungen für Altenwohnen und Tagespflege (betreutes Wohnen in ca. 30 WE mit Bedarfsplan aus dem Altenpflegeheim). Durch diese räumliche Nähe sind gewünschte Dienstleistungen, Begegnungen und Kontakte mit den Bewohnern und Einrichtungen der Wohnheime leicht möglich.

Alles in allem ergibt sich durch die Zuordnung sozialer Infrastruktureinrichtungen eine für das gesamte Baugebiet Mukraner Straße (1. + 2. Bauabschnitt) überzeugende zentrale Ausformung des sozialen Infrastrukturangebotes und damit eine städtebauliche Orientierung des Wohngebietes um eine „soziale Mitte“. Für diese Standorte sprechen im übrigen auch mögliche Nutzungsüberlagerungen mit der Schule, was auch aus Gründen einer wirtschaftlichen Nutzung erwogen werden sollte.

Außerdem können die neuen sozialen Infrastruktureinrichtungen durch diese Positionierung zwischen den beiden Bauabschnitten 1 + 2 relativ frühzeitig errichtet werden. Sie sind weniger abhängig von einem aufwendigen Erschließungsvorlauf infolge einer Randlage oder Endlage im Baugebiet.

Zum vorh. Friedhof hin ist eine 15,0 m breite, öffentliche und dicht bepflanzte Grünfläche festgesetzt.

6. GRUNDSÄTZE DER STÄDTEBAULICHEN GESTALTUNG

Beim städtebaulich räumlichen Konzeptaufbau wird den topographischen Bedingungen und auch den Vorstellungen nach sozialem Wohnen insoweit gefolgt, als überschaubare Hausgruppen mit unmittelbar zugeordneten Freiräumen das Grundelement der Siedlungsgestalt bilden sollen. Von ausschließlich linearen Baukörperausformungen, die wenig Rücksicht auf den Verlauf der Höhenlinien nehmen können, muss abgesehen werden.

In diesem Rahmen übernehmen die dreigeschossigen Gebäude bedeutsame Leit- und Orientierungsaufgaben in wichtigen raumwirksamen Positionen. Außerdem sind sie ihrer größeren Dichte wegen auch zum öffentlichen Grün hin orientiert.

Ein weiteres Gliederungs- und Gestaltelement wird durch das miteinander verwobene System von öffentlichen Grünzügen erwirkt. Dadurch entstehen kleinere, zum Grün hin ausgerichtete Siedlungsteilbereiche: Geschosswohnungsbau in menschlichen Dimensionen.

Im übrigen soll sich die Siedlung zur freien Landschaft abgrenzen – nicht zerfransen – und zum Wald einen Abstand halten, der Wald- und Waldsaum als Landschaftselemente spürbar bleiben lässt und schützt.

Schließlich ist die Standortentscheidung für ein Altenpflege- und Wohnheim, im Anschluss an die Schule und zum Dwasiedener Wald hin gelegen, richtig. Dies kommt nicht nur der topographischen Situation entgegen, sondern gestattet auch eine zur Landschaft hin orientierte und nach Süden ausgerichtete altenfreundliche Lage. Die Häuser liegen „zur Sonne“ und ermöglichen einen ungestörten Ausblick.

7. DIE VERKEHRERSCHLIESSUNG UND RUHENDER VERKEHR

Sammelstraße

Das verkehrliche Grundkonzept ist auf eine aus dem bebauten Bereich Mukraner Straße herausgeführte Sammelstraße ausgerichtet. Diese Sammelstraße soll nur einen Anschluss an die LIO 32 finden und zwar plangleich zur Anbindung des Gewerbegebietes. Von der Schlossallee aus ist kein Anschluss für KFZ zur Landesstraße LIO 32 möglich. Dies ist durch bauliche Maßnahmen im Einmündungsbereich zu unterbinden. Im übrigen steht die Schlossallee nur noch dem Fußgänger und Radfahrer zur Verfügung.

KFZ-Verkehr wird nicht mehr zugelassen (nur noch für erhaltenswerte und vorh. Wohngebäude). Die neugeplanten Gebäude sind nicht über die Schlossallee erreichbar.

Um zu vermeiden, dass die Sammelstraße „zügig“ durchfahren wird, ist (mind.) im Bereich des neuen Baugebietes eine bewegte Linienführung mit Überquerungshilfen erforderlich. Dadurch wird auf der einen Seite eine geschwindigkeitsdämpfende Wirkung erzielt; der öffentliche Nahverkehr aber nicht beeinträchtigt. Hinzu kommen Straßeneinengungen und Aufpflasterungen, insbesondere dort wo wegen der öffentlichen Grünverbindungen Überquerungshilfen für Fußgänger erforderlich sind. Im Grenzbereich zwischen Bauabschnitt 1 und 2 sollte der Verkehr auf der Sammelstraße durch eine Einengung (ggf. Mittelinsel) in Verbindung mit einer Aufpflasterung ebenfalls verlangsamt werden. Auch im Einmündungsbereich der Sammelstraße in die Landstraße soll in einem längeren Bereich eine Teilpflasterung gewählt werden.

Die Bushaltestellen liegen im Straßenraum und werden nicht in besondere Bustaschen verschoben. Auch dies dient der angemessenen Verlangsamung des Verkehrs.

Weiter wird ein nur auf der Versorgung des Gebietes dienender unbedeutender Schwerlastverkehr und ein auf das Gebiet bezogener Linienbusverkehr unterstellt. Danach ergibt sich im Prinzip folgendes Profil (das je nach Anordnung von öffentlichen Parkplätzen in Senkrechtaufstellung variiert wird):

3,0 m gemeinsamer Rad-/Fußweg
2,0 m Grün
6,0 m Fahrbahn
2,0 m Grün
3,0 m gemeinsamer Rad-/Fußweg

16,0 m Gesamtbreite

Dieses Profil unterscheidet sich von dem bereits vorhandenen Profil im bebauten Teil Mukraner Straße insoweit, als vorgeschlagen wird, von der Weiterführung des einseitigen 4 m breiten Rad- und Fußweges abzusehen und stattdessen einen beidseitigen Rad- und Fußweg von 3,0 m vorzusehen.

Dies scheint wegen der dichten Besiedlung des Wohngebietes im Interesse der Sicherheit von Fußgänger und Radfahrer unerlässlich. Außerdem werden beidseitig Grünstreifen angeordnet, die auch zur Unterbringung der erforderlichen öffentlichen Parkplätze herangezogen werden können, sofern die in Senkrechtaufstellung hierfür vorgesehenen Parkplätze nicht ausreichen.

Es wird im übrigen empfohlen, die im Wohngebiet selbst vorgesehenen Radwege in ein gesamtstädtisches Radwegenetz einzuführen; also auch die Landesstraße nach Binz entsprechend auszustatten.

Die höchstzulässige Fahrgeschwindigkeit auf der Sammelstraße soll 30 km/h betragen.

Für diese Sammelstraße gilt eine Aufteilung der Verkehrsflächen nach dem Trennungsprinzip.

Anliegerstraße

Von der Hauptsammelstraße gehen Anliegerstraßen (bzw. Anliegerwege) ab, die als Einhangstraße (für den Teilbereich nördlich der Sammelstraße zwischen Friedhof, Bundesstraße und Landesstraße) bzw. als Stichstraßen angeboten werden und insbesondere in dem sehr stark hängigen Gelände den Höhenlinien folgen. Der Wohncharakter soll außerdem dadurch unterstrichen werden, dass im nördlichen Bereich für die Ringstraße und im südlichen Abschnitt für die parallel zur LIO 32 verlaufende ca. 350 m lange Stichstraße eine höchstzulässige Fahrgeschwindigkeit von 30 km/h gelten soll. Alle übrigen Anliegerstraßen und Anliegerwege werden verkehrsberuhigt gewidmet (also mit Schrittgeschwindigkeit).

Das im übrigen weitgehend offen angelegte Erschließungskonzept entspricht einem Verästlungssystem, das eine vom Straßenverkehr kaum gestörte Verknüpfung des inneren Grünsystems – also der Siedlungsteilbereiche – mit den umgebenden Grünbereichen gestattet. Hierdurch wird es auch möglich, den bereichsfremden Verkehr weitgehend fern zu halten.

Für die Einhangstraße (Ringstraße) im nördlichen Bereich sowie für die im südlichen Abschnitt parallel zur LIO 32 verlaufende Stichstraße wird ein Ausbau nach dem Trennungsprinzip vorgeschlagen, weil aufgrund der doch verhältnismäßig starken Wohndichte ein Mischsystem auch aus Sicherheitsgründen nicht zu empfehlen ist.

Für diese beiden Straßenzüge ergibt sich dann folgendes Profil (das je nach der Anordnung von öffentlichen Parkplätzen in Senkrechtaufstellung variiert wird):

1,5 m Fußweg
2,0 m Grün-/Parkstreifen
5,5 m Fahrbahn
2,0 m Grün-/Parkstreifen
1,5 m Fußweg

12,5 m Gesamtbreite

Beide Straßen sollten durchgehend gepflastert werden, um auch gestalterisch die Wohnatmosphäre des Bereiches zu unterstreichen. Die Flachborde (z. B. bewegte Linienführung, Versätze, Einengungen mit Überquerungshilfen für Fußgänger, Aufpflasterungen). Die beidseitig angeordneten Grünstreifen haben eine beachtliche Gestaltungsqualität. Neben ihrer ökologischen Bedeutung sind sie ein grünes Leitelement des Baugebietes und werden mit Großbäumen (Pflanzliste) bepflanzt. Nur soweit die in Senkrechtaufstellung vorgesehenen öffentlichen Parkplätze nicht ausreichen, können in den Grünstreifen die noch fehlenden öffentlichen Parkplätze vorgesehen werden.

Die untergeordnet einmündenden Anliegerstraßen und Anliegerwege werden im Prinzip mit folgendem Grundprofil bemessen:

2,0 m Grün-/Parkstreifen
5,5 m Verkehrsfläche
2,0 m Grün-/Parkstreifen

Deren Ausbau erfolgt nach dem Mischungsprinzip. Die in der Regel beidseitige Anordnung der Grünstreifen vermittelt einen größeren Gestaltungsspielraum. Sie können ebenso – nur sofern erforderlich – zur Unterbringung der öffentlichen PKW-Stellplätze herangezogen werden.

Eine Festlegung als verkehrsberuhigter Bereich ist erforderlich (Schild „Spielende Kinder“-StVO § 42, Zeichen 325 und 326). Für PKW ist Schrittgeschwindigkeit vorgeschrieben. PKW dürfen nur dort abgestellt werden, wo besondere Parkplätze gekennzeichnet sind. Die gesamte Verkehrsfläche wird gepflastert.

Das gesamte Straßensystem ist im übrigen so angelegt, dass im Hinblick auf wechselhafte Finanzierungsbedingungen oder Nachfragen die Durchführung der Erschließungs- und Baumaßnahmen in mehreren Abschnitten möglich ist.

Ruhender Verkehr

Besondere Probleme bringt die Unterbringung des ruhenden Verkehrs mit sich. Deutlich wird, dass die hier gewählten Dichten in Verbindung mit der Zahl der Geschosse (zwei- bis dreigeschossig mit Dachgeschoss) Grenzwerte darstellen, bei deren Überschreitung die Unterbringung der Stellplätze außerordentlich schwierig wäre, bzw. zu Lasten der Freiräume gehen müßte.

Vorgesehen ist, von großflächigen Tiefgaragenanlagen oder überdimensionierten zusammengefaßten Parkplatzflächen abzusehen, und eher auf ein Mischkonzept hinzuwirken, bei dem zunächst ebenerdige Stellplätze in kleineren Gruppen den Häusern unmittelbar zugeordnet werden. Da damit jedoch der Bedarf (mindestens ein Stellplatz je Wohnung) in einigen Bereichen kaum unterzubringen ist, muss zusätzlich auf die Anlage von Stellplätzen im Sockelgeschoss der Wohnbebauung ausgewichen werden (oder bei ausgeprägter Hanglage im Kellergeschoss). Diese Lösung ermöglicht auf der einen Seite eine weitgehend unmittelbare Zuordnung der Stellplätze zu den Wohngebäuden, bedeutet aber auch den Verzicht auf teure und wahrscheinlich nicht herstellbare Tiefgaragenanlagen. Für erforderliche Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen soll im übrigen § 21 a BauNVO Anwendung finden.

8. GRÜN- UND FREIRÄUME

Der städtebaulichen Konzeption liegt ein Orientierungs- und Ordnungsgerüst zugrunde, in dem die baulichen Anlagen, die Freiräume und die Grünanlagen sowie das Erschließungssystem einander zugeordnet sind. Darin erhalten die Grün- und Freiflächen über ihre ökologische Aufgabe hinaus wichtige Funktionen zur Gliederung der Bauflächen. Das mit der Umgebung vernetzte öffentliche Grünsystem ist das tragende Gliederungselement des größeren Quartiers und übernimmt insoweit auch stadtgestalterische Leitaufgaben.

Durch das sich kreuzförmig durch das Wohngebiet hindurchschlängelnde Grünsystem, das das Schutzgrün entlang der Hauptstraßen, die Grünverbindung Schlossallee und auch das Friedhofgrün mit einbezieht, entstehen 3 größere, wiederum untergegliederte und sozial erlebbare Siedlungsteilbereiche. Dies kommt dem sozialen Kommunikationsbedürfnis der Bewohner in einem überschaubaren Lebensraum entgegen.

Das 50 m breite Schutzgrün entlang der B 96 und der LIO 32 (von Lancken nach Binz) markiert die Eingangssituation vor Sassnitz und ist auch an diesem Grund mit besonderer Aufmerksamkeit zugestaltet. Vorgesehen ist eine landschaftsgestalterische Ausformung als „weiche“ Bodenwelle, die auch als Lärmschutzwall wirkt.

Innerhalb des Grünsystems verlaufen Fußwege, die die gut erreichbar angelegten Kinderspielflächen miteinander verknüpfen und auch die Verbindung herstellen zu einem Ringweg, der am Waldrand entlang etwa auf der Trasse der aufzugebenden Fernheizleitung geführt wird. Außerdem wird der Ringweg auch in einem 15 m breiten Grünzug am Friedhof entlang geführt. Von hier aus ergeben sich weitere Zugangsmöglichkeiten unmittelbar in den Friedhofsbereich hinein.

Die privaten Grünflächen zwischen dem Waldrand und den Baugrundstücken sollen der natürlichen Vegetationsentwicklung überlassen bleiben.

Für die Bepflanzung der privaten Gärten- und Grünflächen – auch der öffentlichen Grünflächen – ist eine Pflanzliste vorgegeben, die sich an den standortabhängigen Auswahlkriterien orientiert – z. B. Art des Bodens, Wasserhaushalt, örtliches Klima, Art der benachbarten Flächen. Außerdem wird für die Gestaltung der den Geschosswohnungen zugeordneten Gärten die Bepflanzung mit einem großkronigen Laubbaum auf je 250 qm unbebauter Grundstücksfläche festgeschrieben (Artenauswahl nach der Pflanzliste).

Für die privaten Stellplatzflächen ist je angef. vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen (Pflanzliste). Im übrigen werden die Stellplatzanlagen durch mind. 1,5 m breite Pflanzstreifen eingefasst, die mit einer 1,5 m hohen Hecke bepflanzt und durch Bäume überstanden werden (Pflanzliste 6). Sie werden so – trotz ihrer Verkehrsfunktion – gestalterischer Bestandteil der Wohngrundstücke mit gleichzeitig räumlicher Abgrenzungswirkung.

Der Versiegelungsanteil im Baugebiet ist besonders niedrig zu halten und nur da wo aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes dichtere Versiegelungen notwendig sind, können sie zugelassen werden.

Wassergebundene Decken für die Fußwege und Pflasterung für die Straßen sind die Regel.

Die entlang der Straßen angelegten 2 m breiten Grünstreifen werden mit Großbäumen ortsgerecht bepflanzt und übernehmen dadurch nicht nur eine gestalterische Leitfunktion, sondern auch beachtliche ökologische Aufgaben.

9. Spielplätze und Anger

An den Eckpunkten und in den aufgeweiteten Schnittpunkten der öffentlichen Grünzüge liegen die Spielplätze für Kinder im Alter von 6 – 12 Jahren, die als öffentliche Flächen festgesetzt sind und deren Gesamtfläche (netto) mindestens 2 % der zulässigen Geschossfläche im Spielplatzbereich betragen muss (gem. Nieders. Ges. über Spielplätze – NSpPG). Durch diese Positionierung wird sichergestellt, dass die Plätze einerseits gut erreichbar sind, dass aber andererseits eine Beeinträchtigung der Wohnruhe möglichst vermieden werden kann. Bei einer für das Quartier insgesamt zulässigen Geschossfläche von ca. 161.000 qm sind mindestens ca. 3200 qm an nutzbarer Spielplatzfläche erforderlich. 4000 qm sind in 8 Spielplätzen vorgesehen. Dabei muß die nutzbare Spielfläche eines jeden Spielplatzes für Kinder von 6 bis 12 Jahren mindestens 300 qm betragen (NSpPG).

Die inneren und im Schnittpunkt der öffentlichen Grünzüge entstehenden Freiraumaufweitungen – in denen auch die öffentlichen Spielplätze liegen sind als baumbestandene Anger mit Bänken auszugestalten: Also nicht nur Spielplatz, sondern Treffpunkt und Erlebnisbereich besonderer Art.

Die Spielplätze für Kleinkinder unter 6 Jahren sind bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen auf den Wohngrundstücken anzulegen. Ein Spielplatz kann auch auf einem anderen Grundstück gelegen sein, z. B. als Gemeinschaftsanlage, wenn rechtlich gesichert ist, dass er für die Wohnungen auf dem Baugrundstück ständig zur Verfügung steht. Die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kleinkinder muss mindestens 30 qm und mindestens 3 % der Wohnfläche der Wohnungen betragen, für die er bestimmt ist (NSpPG).

Um den Erlebnisraum für Kinder über die „normalen“ Spielplätze hinaus zu erweitern und um den Kindern mehr Anregungs- und Entfaltungsmöglichkeiten zu sichern, wird der Grünbereich südlich der Schlossallee vor dem Dwasiedener Wald als Aktivspielplatz vorgesehen. Die Größe dieser Fläche von ca. 2,0 ha (brutto) gestattet die landschaftsgerechte Einbindung einer größeren Anlage von 5000 bis 6000 qm nutzbarer Fläche, die auch zur angrenzenden Wohnbebauung ausreichend Abstand hält.

10. BEWERTUNG DURCH DEN GRÜNORDNUNGSPLAN

Durch das geplante Baugebiet entstehen mittelhohe Eingriffe in Natur- und Landschaft.

Klimatische Beeinträchtigungen sind aufgrund der Lage und des hohen Luftaustausches des Meeresklimas nicht zu erwarten. Kleinklimatische Auswirkungen von Versiegelungsflächen werden durch die entsprechend höhere Verdunstungsrate der Anpflanzungen kompensiert.

Eine Beeinträchtigung von Grundwasser und Fließgewässern findet nicht statt. Die Versiegelung von sickerfähigen Böden vermindert jedoch die Grundwasserneubildung. Die Verbindung wassergebundener Wegebeläge ist ein, wenn auch gemessen an der Gesamtversiegelungsfläche, kleiner Beitrag zur Einhaltung der Sickerungsfähigkeit der Böden.

Das Landschaftsbild wird ermittelt bis stark beeinträchtigt. Insbesondere die ausgewiesene Geschossbebauung sowie die Beeinträchtigung des Charakters der Schlossallee „Dwasieden“ als landschaftsprägendes Strukturelement tragen zu dieser Beurteilung bei. Mindernd wirken sich der landschaftsbildbeeinträchtigende Gebäudebestand der angrenzenden Ortslagen und die ungenutzten Stallungen der LPG aus. Die Ausprägung der unterschiedlichen Grünflächen bewirkt zudem einen Ausgleich beeinträchtigten Landschaftsbildes.

Der Erholungs- und Erlebniswert der Landschaft wird nicht, oder nur gering beeinträchtigt. Dieser geringen Beeinträchtigung, die vor allem aus den Einwirkungen auf das Landschaftsbild abzuleiten sind, steht ein großes Potential an wohnungsnahen Erholungsräumen im Bereich der Grünachsen auf Rad- und Gehwegen gegenüber. Eine weitere Verbesserung wird darüber hinaus durch die fußläufige Erschließung der Friedhofsfläche erreicht werden.

Als mittelhohe Beeinträchtigung (im Vergleich mit anderen Bauformen) ist die Versiegelung von ca. 1/3 der Bodenfläche bei Ausschöpfung der zulässigen Überbaubarkeit und Versiegelungsrate anzusehen.

Die Versiegelung von gewachsenen Böden mit natürlicher Fruchtbarkeit kann nicht in gleichwertiger Form ausgeglichen werden.

Die Beeinträchtigung der Flora resultiert vor allem aus der Versiegelung von Boden als potenziellem Träger von Vegetation.

Die Fauna ist von der Zerschneidung unterschiedlicher Biotoptypen betroffen, die durch kleinräumige Randflächenbereiche mit qualitativ hochwertigen Potentialen nur teilweise ausgeglichen werden können.

Den hier beschriebenen Eingriffen in einer Größenordnung von max. 15,20 ha versiegelter Ackerflächen (bei Ausschöpfung der Grundflächenzahl) stehen nachfolgende, als Ausgleich anrechenbare Maßnahmen gegenüber;

- mindestens 7,50 ha nicht überbauter und nicht versiegelter Grundstücksflächen (Gärten) mit Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen,
- 10,50 ha Grünzüge, Ortsrandbegrünung und Erweiterung von Waldrandbereichen,
- 2,15 ha private Grünfläche außerhalb der Baugrundstücke zur natürlichen Vegetationsentwicklung sowie
- 2,00 ha Abenteuerspielplatz mit ausgeprägten Grünmaßnahmen.

Bei Berücksichtigung der unterschiedlichen Wichtung der als Ausgleich anrechenbaren Maßnahmen ist der Eingriff überwiegend ausgeglichen.

Die ökologischen Beziehungen zwischen den Bestandsbiotopen können durch die qualitativ hochwertigen aber in ihrer Ausdehnung begrenzten Ausgleichsmaßnahmen nicht in vollem Umfang ausgeglichen werden. Hierbei ist die Geschoßigkeit der Bebauung sowie die zu erwartende geringe Strukturiertheit der Grünanlagen auf den Baugrundstücken ausschlaggebend.

Nach dieser Einschätzung wird eine zusätzliche Ersatzmaßnahme erforderlich.

Die Erstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen muss zeitgleich mit den Eingriffen, spätestens jedoch in der auf den Eingriff folgender Pflanzperiode erfolgen.

Als Ersatzmaßnahme ist der Kreidebruch Dargast vorgesehen. Er weist in Teilbereichen Orchideenstandorte auf. Die Bestände sind jedoch durch aufkommende Verbuschung gefährdet. Aus diesem Grund bietet sich die Beseitigung von Gehölzaufwuchs zur Sicherung von Orchideenstandorten als Ersatzmaßnahme für Eingriffe in Natur und Landschaft an.

Beschreibung der Maßnahmen:

Bezeichnung:	Kreidebruch Dargast
Lage:	Nördlich des Stadtteils Sassnitz-Lancken, erreichbar über die Buddenhagenener Straße und weiter über die Straße Kreidebruch.
Art der Maßnahme:	In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Rügen, einmalige Beseitigung von Gehölzaufwuchs an den Randbereichen der Wasserflächen des ehemaligen Kreidebruchs, bestehend aus Sanddorn, auf ca. 0,5 ha großen Teilflächen, zur Pflege von Orchideenstandorten. Bei diesen Arbeiten aufgefundener Schrott und Müll wird beseitigt.

11. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Gestalterische Festsetzungen in Form einer örtlichen Bauvorschrift sollen sich auf wesentliche Bestimmungen beschränken, um den individuellen Gestaltungswillen nicht nachhaltig einzuschränken; auch um durch geschickte Gestaltung rationelle und wirtschaftliche Bauformen zu ermöglichen.

So bleibt es bei der Festsetzung von Grenzwerten für die Dachneigung zwischen 35 und 45 Grad beim Hauptbaukörper. Dadurch kann eine „weiche“ Gesamtatmosphäre der Siedlung bewirkt und im übrigen der Ausbau der Dachgeschosse mit Wohnungen erleichtert werden.

Im übrigen wird die Hauptfirstrichtung vorgegeben. Von der Festlegung einer bestimmten Dachform (z. B. ausschließlich Satteldach) soll abgesehen werden. Kostengünstige und gestalterisch interessante Mischdachformen sollen nicht ausgeschlossen werden.

Die gestalterische und bauliche Einheit im Zusammenhang errichteter Baukörper wird gefordert.

Imitationen natürlicher Baustoffe sind ausgeschlossen; ebenso undurchsichtige Baustoffe mit glänzender, glasierter oder spiegelnder Oberfläche sowie durchscheinende Kunststoffe und farbige Glasbausteine. Auf eine materialgerechte Baugestaltung kommt es an.

Fernseh- und Rundfunkantennen sind im Prinzip nur als Gemeinschaftsantennen zulässig.

Müllbehälter sind für mehrere Hauseinheiten zusammengefasst anzulegen und gestalterisch in die Bau- und Grünanlagen einzubinden.

12. TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG

Das Baugebiet wird an das vorhandene bzw. zu ergänzende zentrale Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungssystem angeschlossen. Die Versorgung mit Trinkwasser, die Abwasserentsorgung sowie die Ableitung des Niederschlagwassers erfolgt auch über Anlagen, die im Rahmen der Erschließung des Gewerbegebietes Sassnitz-Süd erstellt werden bzw. worden sind.

Der Bau und die Nutzung von Grundstückskläranlagen mit nachfolgender Einleitung der behandelten Abwässer in das Vorflutsystem des Tribber-Baches oder Verrieselung in den Untergrund sind unzulässig.

Für die Ableitung des anfallenden Regenwassers wird mittel- bis langfristig für die Stadt Sassnitz eine komplette Regenentwässerung geplant und realisiert. Im übrigen kann der abzuleitende Regenwasseranteil wegen des Anteils unversiegelter Grundstücksflächen reduziert werden. Zusätzlich wird den Grundstückseigentümern empfohlen, das anfallende Dachwasser in Zisternen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen. Dies ist insbesondere bei mehrgeschossigen größeren Wohnanlagen mit vertretbarem Aufwand sicherzustellen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über Anlagen der Rügenwasser GmbH. Die erforderlichen technischen Voraussetzungen befinden sich in der Planung bzw. im Bau. Dies betrifft auch die Leistungsfähigkeit der Vorflutgräben Tribberbach und Wostevizerbach. Eine Hauptversorgungsleitung liegt bereits in dem 50 m breiten grünen Schutzstreifen entlang der Bundes- und Landesstraße sowie im Grenzbereich zum Friedhof.

Die Wärme- und Energieversorgung erfolgt durch Erdgas. Die vorhandene Heizsockelleitung wird abgebaut. Die Gasverteilungsleitungen werden in den öffentlichen Verkehrswegen geführt. Südlich der B 96 und östlich LIO 32 ist in den 50 m breiten Schutzstreifen die Verlegung einer Erdgashochdruckleitung (DN 200 PN 84) erfolgt.

Die das Plangebiet durchschneidenden Stromleitungen sollen weitgehend innerhalb öffentlicher Flächen verkabelt werden.

Die Lagerung bzw. Zwischenlagerung unbelasteter Schuttabfälle ist mit dem Landschaftsamt abzustimmen, sofern Bauabfälle wegen fehlender Aufbereitungs- und Verwertungskapazitäten nicht unmittelbar verwertet werden.

Die Abfallsatzung des Landkreises Rügen ist zu beachten.

13. ATTLASTEN

Nach dem Flächennutzungsplan ist die ehemalige Landwirtschaftsfläche südlich der Schlossallee als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Da gemäß § 9, Abs. 5 Satz 3 BauGB, Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, im Bebauungsplan gekennzeichnet werden sollen, hat die Stadt Sassnitz eine Sonderuntersuchung hierzu in Auftrag gegeben. Dies war auch erforderlich, um über die künftige Nutzung dieser Flächen im Bebauungsplanverfahren abwägend befinden zu können.

Das betreffende Gelände ist von der Landesstraße Sassnitz/Binz über die Schlossallee zu erreichen.

Eigentümerin des Geländes war die LPG Tierproduktion „Am Jasmunder Bodden“, Sagard. Die LPG bewirtschaftete die Anlage seit 1958 mit ca. 400 Milchkühen.

Neben 5 Kuhställen befinden sich auf dem Gelände ein Wirtschaftsgebäude, drei Jauchegruben, ein weiterer, nicht fertig gebauter Stall sowie mehrere unterirdisch verlaufende Jauchekanäle. Des Weiteren besteht auf dem Gelände ein Lagerplatz für Fässer mit Dieseltreibstoff.

Zwei ehemals zur LPG gehörende und an das Gelände angrenzende Gebäude werden derzeit als Wohngebäude genutzt.

Ca. 2/3 der gesamten Fläche ist mit Betonplatten versiegelt.

Vor ca. 2 Jahren wurde die Bewirtschaftung der Milchviehanlage aufgegeben. Seitdem stehen die Gebäude leer.

Aufgrund der ehemaligen Nutzung besteht die Gefahr möglicher großflächiger oder auch nur eng begrenzter Bodenkontaminationen durch Schadstoffkonzentrationen, die aus den angefallenen Tierexkrementen stammen.

Das Gelände wurde mittels Rammkernsondierungen flächendeckend untersucht und beprobt.

In Bereichen möglicher Kontaminationsschwerpunkte wurde zusätzlich gezielt untersucht.

Die durchgeführten Untersuchungen haben, mit Ausnahme oberflächlicher Mineralölkontaminationen im Bereich des Fasslagers, keine Beeinträchtigung des Bodens aufgezeigt.

Die vorhandenen Mineralölkontaminationen sind auf die obersten Bodenschichten begrenzt. Gleichwohl besteht grundsätzlich die Möglichkeit der Gefährdung des oberflächennahen Grundwassers bzw. Schichtenwassers auch tiefergreifender grundwasserleitender Bereiche. Eventuell erforderliche Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers werden mit zuständigem Umwelt abgestimmt.

Aufgrund des hohen Gefährdungsgrades für die menschliche Gesundheit wird der sichtbar kontaminierte Boden im Bereich des Fasslagers bis zur organoleptischen Unauffälligkeit abgetragen und umweltunschädlich entsorgt.

Vor Beginn erforderlicher Sanierungsarbeiten wird der Verbleib des kontaminierten Bodenaushubs geklärt. Eine Zwischenlagerung besonders überwachtungsbedürftiger Abfälle ist auszuschließen. Der Entsorgungs- und Verwertungsnachweis ist bei der zuständigen Behörde einzureichen. Die Bestimmungen des Abfallgesetzes sind zu beachten.

Mit den am Standort nachgewiesenen Konzentrationen der verschiedenen Stickstoffverbindungen liegt zwar keine signifikante Belastung des Bodens vor. Dennoch wird aus Vorsorgegründen empfohlen, in Bereichen des ehemaligen LPG-Geländes in denen öffentliche oder private Kinderspielflächen liegen, eine ca. 0,5 m mächtige Bedeckung mit völlig unbelasteten Bodenmaterialien vorzunehmen.

14. LÄRM

Die von der Bundesstraße und Landesstraße ausgehenden Lärmwirkungen wurden durch ein Fachgutachten untersucht. Dabei konnten lediglich Schätzwerte für die Verkehrsbelastung zugrunde gelegt werden. Ergebnisse grundsätzlicher Verkehrszählungen lagen nicht vor.

Diese Schätzwerte liegen mit

DTV: 32862 Kfz/24 h für die Landesstraße und
DTV: 52702 Kfz/24 h für die Bundesstraße

Verhältnismäßig hoch, so dass auf der Grundlage einer realistischen Verkehrszählung vermutlich geringere Belastungen herauskommen.

Das Gutachten wurde jedoch mit den vorliegenden Werten durchgeführt; dies jedoch mit dem Hinweis, dass in den errechneten Immissionsbelastungen noch Reserven von 3 – 5 dB vorhanden sind.

Die berechneten Immissionspegel zeigen, dass die angegebenen Anhaltswerte für ein allgemeines Wohngebiet erheblich überschritten werden. Das gilt auch bei Berücksichtigung der Reserven von 3 – 5 dB. Die Immissionssituation verbessert sich deutlich, wenn ein Lärmschutzwall in einer Höhe von 3 m bzw. 4 m angeordnet wird.

Bei Ausschöpfung der Reserve von 3 dB sind nur noch wenige Gebäude vorhanden, bei denen die Immissionsgrenzwerte nach der 16. Verordnung im Bundesimmissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung) überschritten werden. Dies ist besonders bei Fenstern der Fall, die unmittelbar zu den Verkehrswegen ausgerichtet sind. Bei Geschossbauten, die senkrecht zu den Verkehrswegen angeordnet sind, liegen die Immissionsbelastungen auf den Längsseiten unter dem Immissionsgrenzwert nach der 16. Verordnung. Hier könnte festgeschrieben werden, dass bei einer derartigen Anordnung auf der Giebelseite keine Fenster von Aufenthaltsräumen angeordnet werden dürfen. Dies betrifft einen Bereich bis etwa 100 m von den Verkehrswegen.

Aus städtebaulichen Gründen ist eine derartig starre Anordnung von Gebäuden nicht erwünscht. Für diesen Bereich bleibt deshalb die Möglichkeit, für Wohnräume passiven Lärmschutz vorzugeben.

Daraus ergibt sich, dass Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen, ein bewertetes Schalldämmmass von mindestens 35 dB haben müssen. In der Praxis ergibt sich bei massiven Bauten, dass je nach Raumgröße und Fenstergröße die Fenster ein bewertetes Schalldämmmass von 30 dB haben müssen. Diese Forderung hat auf die Baukosten einen unwesentlichen Einfluss, da im Hinblick auf den Wärmeschutz die Schalldämmung der Fenster in der Größe von 30 dB liegt.

Dies vorausgeschickt empfiehlt der Gutachter einen Lärmschutzwall entlang der Landesstraße von 3,0 m Höhe und an der Bundesstraße von 4,0 m Höhe festzusetzen. Außerdem wird empfohlen, dass beim erstmaligen Einbauen, Ersatz oder Erneuerung von Außenbauteilen wegen einwirkender Verkehrsgeräusche Anforderungen an die Luftschalldämmung zu beachten sind. Dabei muss das resultierende Schalldämmmass der Außenbauteile bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen zum dauernden Aufenthalt von Personen mindestens 35 dB und bei Büroräumen mindestens 30 dB betragen. Der Nachweis für Wände und Fenster kann nach den Berechnungsverfahren zu DIN 4109/1989 erfolgen. Diese Forderung gilt für Fassadenbereiche die der Landesstraße bzw. Bundesstraße zugewandt sind.

15. VORGESCHICHTLICHE BODENKUNDE

Da das Areal stark bodendenkmalverdächtig ist, sind Beginn der Erdarbeiten und die bauausführende Firma schriftlich und verbindlich beim Landesamt anzuzeigen. Werden archäologische Funde entdeckt, sind diese wissenschaftlich zu untersuchen und zu dokumentieren.

16. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des B-Planes sind Umlagungen und Grenzregelungen erforderlich. Diese sind, soweit sie nicht durch freiwillige, privatrechtliche Vereinbarungen der Grundstückseigentümer erreichbar sind, im Wege eines förmlichen Verfahrens nach den Vorschriften im IV. Teil des BauGB vorgesehen.

17. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNGEN

Mit diesem B-Plan kann neuer Wohnraum für ca. 1030 Wohnungen mit ca. 2570 Einwohnern geschaffen werden. Dadurch gelingt es, den im Flächennutzungsplan beschriebenen dringenden Wohnungsbedarf zu decken. Gleichzeitig werden dem im Innenbereich der Stadt Sassnitz eingeleiteten Erneuerungsprozess (300 Wohnungen mit schwerwiegenden Schäden) durch das Angebot von Ersatzwohnungen beachtliche Impulse gegeben.

Außerdem wird der erwartete Entwicklungsschub aus der angestrebten Stärkung der ökonomischen Grundlagen der Stadt Sassnitz auf den Gebieten

- Industrie
- Fremdenverkehr und Tourismus

durch die hier vorgesehenen flankierenden Maßnahmen der Wohnungspolitik entsprechend unterstützt. Eine Stärkung der zentralörtlichen Funktionen auch im Dienstleistungsbereich ist zu erwarten.

Infolge der auf eine stufenweise Durchführung angelegten städtebaulichen Planung ist es möglich, die Erschließung wirtschaftlich anzulegen, sowie auf wechselhafte Finanzierungsbedingungen oder Nachfragen schlüssig und konzeptionell zu reagieren.

Die dargelegten Beiträge zur Freiraum- und Grünsituation im B-Planbereich sowie die Beiträge zu ökologischen Positionen belegen, dass sich die einzelnen Elemente zu einem Grün- und Freiraumsystem zusammenfügen, das für das gesamte B-Plangebiet qualitätsbestimmend ist. Dabei besteht dieses Grünsystem nicht aus einer Reihe isoliert verteilter grüner Inseln; vielmehr erfolgt eine Verknüpfung der wichtigen Grün- und Freiraumelemente untereinander und mit dem Umfeld. In diesem Zusammenhang übernehmen die öffentlichen Grünzüge besondere ökologische und gestalterische Leit- und Verbundaufgaben.

Erst eine Verbundwirkung bietet Gewähr für

- die Wirkungsoptimierung angrenzender versiegelungsfreier Grundstücksteile und Grünflächen auf den privaten Grundstücken
- die Optimierung der Rückzugswirkung bei Hecken für die verschiedenen Tier- und Pflanzenarten
- die Beschattungswirkung der Großbäume an den Straßen und damit die Verbesserung des Kleinklimas durch Transpirationskühlung und Staubabsorption
- die Auflösung einer kompakteren Wohngebietsbebauung zugunsten einer kleinteiligen Bereichslösung
- eine überzeugende Gestaltlösung der einzelnen Grün- und Siedlungselemente
- ein überwiegender Ausgleich der Eingriffswirkung infolge des Bebauungsplanes.

Nach Aussagen des Grünordnungsplanes ist bei Berücksichtigung der unterschiedlichen Wichtung der als Ausgleich anrechenbaren Maßnahmen der Eingriff überwiegend ausgeglichen.

Die ökologischen Beziehungen zwischen Bestandsbiotopen können durch die qualitativ hochwertigen, aber in ihrer Ausdehnung begrenzten Ausgleichsmaßnahmen, nicht in vollem Umfang ausgeglichen werden. Hierbei ist die Geschossigkeit der Bebauung sowie die zu erwartende geringe Strukturiertheit der Grünanlagen auf den Baugrundstücken ausschlaggebend.

Nach dieser Einschätzung wird die unter Abschnitt 10 bereits beschriebene zusätzliche Ersatzmaßnahme erforderlich.

Die Erstellung von Ausgleichsmaßnahmen und der Ersatzmaßnahmen erfolgt in zeitlichem Zusammenhang mit der Eingriffsverursachung.

18. PFLANZLISTEPflanzliste 1

Großkronige Straßenbäume

Ahorn	Acer platanoides
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Jeweils nur eine Art je Straßenzug

Pflanzliste 2

Mittlere bis kleine Straßenbäume

Hahndorn	Crataegus crus-galli
Feldahorn	Acer campestre "Elsrijk"
Baumhasel	Corylus colurna
Rotdorn	Crataegus laevigata "Paulii"
Robinie	Robinia pseudoacacia "Monophylla"

Jeweils nur eine Art je Straßenzug

Pflanzliste 3

Ergänzende Baum- und Strauchpflanzungen an vorhandenen Baumhecken

3.1 Bäume für Kernzonen

Stieleiche	Quercus robur
Buche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior

3.2 Bäume und Gehölze für Unter- und Randpflanzungen

Vogelkirsche	Prunus avium
Haselnuss	Corylus avellana
Traubenkirsche	Prunus padus

3.3 Sträucher für den Gehölzsaum

Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehdorn	Prunus spinosa
Hartriegel	Cornus sanguinea
Traubenkirsche	Prunus padus
Haselnuss	Corylus avellana
Brombeere	Rubus fruticosus
Hundsrose	Rosa canina

Pflanzliste 4

Bäume und Gehölze für die Ortsrandbegrünung und für siedlungsinterne Grünzüge

4.1 Standortgerechte Arten zur Verwendung bei der Ortsrandbegrünung, auf Grenzflächen zur „Freien Landschaft“ und in siedlungsinternen Grünzügen

Hainbuche	Carpinus betulus
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Buche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Feldahorn	Acer campestre
Vogelkirsche	Prunus avium
Haselnuss	Corylus avellana
Traubenkirsche	Prunus padus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehdorn	Prunus spinosa
Hartriegel	Cornus sanguinea
Brombeere	Rubus fruticosus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Salweide	Salix caprea
Birke	Betula pendula

Obstbäume

Walnuß	Juglans regia
Apfel	Hochstämme in Sorten
Birne	Hochstämme in Sorten

4.2 *Ergänzende Bäume zur zusätzlichen Pflanzung im Bereich von Kinderspielplätzen und Angern*

Trauerweide	Salix alba „Tristis“
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Robinie	Robinia pseudoacacia
Kastanie	Aesculus hippocastanum
Hahnendorn	Crataegus crus-galli

Vorgenannte Bäume dienen nur zur Ergänzung der Pflanzliste 4.1 und sind in Verbindung mit angrenzenden Sondernutzungen (Kinderspielplätze, Nutzgartenflächen und als Schattenbäume der Anger) zulässig.

Pflanzliste 5

Bäume zur Überstellung des Abenteuerspielplatzes

Buche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Spitzahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avinum

Pflanzliste 6

Sträucher für Hecken an privaten Gemeinschaftsstellplatzanlagen

Buche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare
Weißdorn	Crataegus spec.
Feldahorn	Acer campestre

17. STÄDTEBAULICHE DATEN

Bruttobauland (Plangebiet)	37,30 ha	100 %
davon: - Wohngebiet	ca. 15,50 ha	ca. 41 %
- Flächen für Gemeinbedarf (einschl. Fläche für Abfallentsorgung)	ca. 3,10 ha	ca. 8 %
- private Grünflächen außerhalb der Baugrundstücke	ca. 2,15 ha	ca. 6 %
- öffentliche Grünflächen	ca. 12,50 ha	ca. 34 %
davon:		
- Schutzgrün an Bundes- und Landesstraße	ca. 4,94 ha	ca. 13 %
- Abenteuerspielplatz	ca. 2,00 ha	ca. 5 %
- Abstandsgrün zum Friedhof	ca. 1,05 ha	ca. 3 %
- Verbindungs- und Gliederungsgrünzüge (einschl. Spielplätze)	ca. 4,50 ha	ca. 13 %
- öffentl. Verkehrsflächen	ca. 4,50 ha	ca. 11 %

Wohnungen insgesamt (bei durchschnittlicher Wohnungsgröße von 70 qm netto)	1030 = 100 %
davon: in 2-geschossigen Gebäuden	564 = 55 %
in 3-geschossigen Gebäuden	375 = 36 %
in Stadthäusern (Reihenhaus)	91 = 9 %

Einwohner insgesamt (2,5 EW/Wohnungen) 2570

Zulässige Geschossfläche	161000 qm
davon: 2 % für öffentliche Kinderspielplätze (nutzbare Spielfläche)	3200 qm (netto)
in 7 Spielflächen festgesetzt	ca. 4000 qm (netto)
außerdem Aktivspielplatz	ca. 20000 qm (brutto)

Mit 40 % liegt der Anteil der öffentlichen und privaten Grünflächen außerhalb der Baugrundstücke höher als erwartet. Dies liegt an der Einbeziehung des 50 m breiten Schutzgrünes entlang der Bundes- und Landstraße, an den nicht bebaubaren privaten Grünflächen in der Tallage, an dem 15 m breiten Abstandsgrün zum Friedhof hin und an der unter Schutz stehenden Schlossallee. Diese Flächen müssen nicht im vollen Umfang dem Wohngebiet zurechnet werden. Werden diese Grünflächen (wenigstens teilweise abgesetzt), reduziert sich der Grünflächenanteil wieder auf 13 %. Damit sind die wichtigen Verbindungs- und Gliederungsgrünzüge im Plangebiet erfasst.

.....
(Bürgermeister)

a) Von der Stadtverordnetenversammlung Sassnitz am als Entwurfsbe-
gründung beschlossen und vom bis öffentlich ausgelegt.

b) Von der Stadtverordnetenversammlung Sassnitz am als Planbegründung
beschlossen.

.....
(Bürgermeister)

20. 1. ÄNDERUNG - Inhalte, Begründung, Verfahren (Zusammenfassung)

20.1. Planungserfordernis, Planungsziele:

Bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 04 erwartete die Stadt Sassnitz eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum in Mehrfamilienhäusern. Begründet war dieser Bedarf aufgrund zu dieser Zeit bestehender Industrieansiedlungsabsichten und aufgrund eines hohen Anteils von bestehenden Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit schwerwiegenden baulichen Mängeln sowie aufgrund der allgemein niedrigen Wohnflächenausstattung der Bevölkerung.

Diese Entwicklungsgrundlagen haben sich inzwischen gewandelt. Die Wohnungsnachfrage konzentriert sich in den letzten Jahren vornehmlich auf den Einfamilienhaussektor. Die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe erfolgt auf einem niederen Niveau als ursprünglich erwartet und wirkt aufgrund der überwiegend regionalen Orientierung gleichzeitig nicht so stark als siedlungsbildender Faktor. Daneben ist der Stadterneuerungsprozess vorangeschritten, wobei Wohnungen modernisiert bzw. in den Bestand zurückgeführt wurden.

Der gewandelten Nachfragebasis im Wohnungsbausektor soll mit der Planänderung Rechnung getragen werden. Auf insgesamt ca. 14 ha sollen die Festsetzungen der Satzung so gewandelt werden, dass breite Möglichkeiten einer Einfamilienhausbebauung geschaffen werden und gleichzeitig die Baudichte und die Wohnungszahl im Gesamtgebiet reduziert werden.

Damit wird auch wirtschaftlichen Intentionen entsprochen, da der Planungsanlass ‚Reaktion auf gewandelte Nachfragebasis‘, ‚Fortfall seinerzeit erhoffter starker Siedlungsimpulse wg. Industrieansiedlung‘ gleichermaßen eine wirtschaftliche Komponente hat – und zwar sowohl für die Grundstückseigentümer i.S. einer realistischen Verwertungsmöglichkeit als auch für das Gemeinwesen der Stadt i.S. einer Konsolidierung der Wohnbevölkerung und örtlicher Bauinvestitionen.

20.2. Grundzüge, Art und Maß der Nutzung:

Das B-Plangebiet ist bis auf zwei Teilflächen stadt- und verkehrstechnisch voll erschlossen. In den erschlossenen Baufeldern erfolgt eine Lockerung der bisher baukörperscharf festgesetzten Baugrenzen. Die Vorschrift von geschlossener Bauweise wird aufgehoben.

Die bisher unerschlossenen Teilflächen werden entsprechend den Bedürfnissen des Einfamilienhausbaus neu konzipiert, das bisher geplante Erschließungssystem wird hier aufgegeben. Mit der Überplanung von Teilen des Baugebietes wird eine erhebliche Reduzierung der Baudichte und der möglichen Wohnungszahlen erreicht. Vor dem Hintergrund des bereits sehr hohen Grünflächenanteils in der bisherigen Flächenbilanz (40%!) neben lediglich 42% Wohnbauflächenanteil werden mit der Satzungsänderung teilweise auch bisherige Grünflächen als Wohnbauflächen festgesetzt. Damit wird unter ausreichender Wahrung umweltschützender Belange gleichzeitig auch wirtschaftlichen Belangen entsprochen (Refinanzierung der bereits getätigten Erschließungsaufwendungen trotz Kapazitätsreduzierung). Insgesamt bleibt die im Plangebiet maximal zulässige Flächenversiegelung im Vergleich zur bisher gültigen Satzung unverändert (+64 m²).

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl sowie von Traufhöhen, Dachneigungen und der Zahl der Vollgeschosse wird das Maß der Nutzung so bestimmt, dass Einzel-, teilweise auch Doppelhäuser und auf bestimmten Baufeldern Reihenhäuser errichtet werden können. Lediglich im zentralen Bereich (Baufelder 5, 7, 9 und 22 – 26) werden die Festsetzungen für Mehrfamilienhausbau beibehalten. Der Festsetzungsrahmen in Baufeldern mit Grundflächenzahlen von 0,25 bzw. 0,3 ermöglicht die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern als zweigeschossige Gebäuden mit Erdgeschoss und Dachgeschoss mit ca. 0,90 m hohem Drempel. In einzelnen Baufeldern mit Grundflächenzahlen bis 0,4 können Reihenhäuser mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss (nicht als Vollgeschoss) errichtet werden. Durch Regelung der Bauhöhe durch die Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Traufhöhe wird ein ausgewogenes Maß zwischen der Baufreiheit der künftigen Bauherren und der Begrenzung von Nutzflächen zum Zwecke der planerischen Steuerung des Maßes der Nutzung erreicht.

Mit der Änderung der Satzung wird die Zahl der errichtbaren Wohnungen um ca. 317 WE reduziert. Dabei muss darauf hingewiesen werden, dass diese Zahl aufgrund der Vielzahl von Einflussgrößen nur ein unverbindlicher Orientierungswert sein kann; in diesem Fall wurde von 80m²Wfl./WE im Geschossbau und von 1 WE je RH, DH bzw. EH ausgegangen. Insbesondere im Geschossbau kann die Wohnungsgröße nachfrageorientiert auch ohne weiteres deutlich geringer ausfallen. Dies würde rechnerisch in der Bilanz zu einer weiteren Reduzierung der zu erwartenden WE-Zahlen führen.

20.3. Fläche für den Gemeinbedarf - Seniorenwohnanlage

Die Gemeinbedarfsfläche wird auf das städtische Grundstück reduziert, da die gegenwärtigen Planungsabsichten und Bedarfsbegründungen für das Flst. 159/7 seitens der Stadt Sassnitz nicht hinreichend konkret sind, um eine Gemeinbedarfsfestsetzung auf privatem Grund ausreichend zu untermauern bzw. einem privaten Übernahmeverlangen zeitnah zu entsprechen. Bezüglich des Baufeldes 71 besteht die Zielstellung der Bebauung mit einer Anlage für betreutes Wohnen mit funktioneller Anbindung an das gegenüberliegende Alten- und Pflegeheim uneingeschränkt fort. Träger der Gemeinbedarfsfunktion „Betreutes Wohnen“ wie auch „Alten- und Pflegeheim“ ist die AWO Sassnitz.

20.4. Grün- und Freiräume

Grün- und Freiflächen werden in Ihrer Funktion grundsätzlich beibehalten. Dies betrifft insbesondere die Fußwegeverbindungen.

Insbesondere die Spielplätze werden flächenmäßig deutlich reduziert. So wird der Aktivspielplatz um ca. 9000m² auf nunmehr 1,1 ha reduziert. Die bislang dort vorgesehenen Aktivitäten sind aufgrund der großen Fläche uneingeschränkt weiterhin realisierbar. Die zentrale Spielfläche wurde um ca. 330 m² auf 1790 m² reduziert. Eine weitere Spielfläche wird bei Beibehaltung der Fläche (ca. 910 m²) in ihrem Zuschnitt geändert. Drei Spielflächen werden aufgrund ihrer abseitigen Lage am Lärmschutzwall und wegen der unmittelbaren Nähe (100 m) zu einer zentralen Spielfläche aufgegeben. Die Lage dieser aufgegebenen Plätze am Lärmschutzwall erscheint auch aus Sicherheitsaspekten problematisch, wenn der Wall als Rodelbahn mit Richtung auf die Landesstraße 29 genutzt wird.

Eine ausreichende Ausstattung mit Kinderspielplätzen bleibt gleichwohl gesichert. Die ausreichende Erreichbarkeit der Spielplätze (Radius 300 m) wird ebenfalls gewahrt, größtenteils sogar um 50% unterschritten.

Eine Reduzierung von Grünflächen um ca. 2620 m² erfolgt im Bereich der für den Lärmschutzwall zur B 96 / L 29 vorgesehenen Grünfläche. Dabei wird berücksichtigt, dass der nördliche bzw. westliche Fuß des Walls die dort verlaufende Trinkwasserleitung nicht beeinträchtigen. Entsprechend den Empfehlungen der ergänzenden schalltechnische Untersuchung (UmweltPlan Stralsund, 09/98) wird weiterhin von einem Wall mit 3 m Kronenhöhe ausgegangen. Bei einer Böschungsneigung von 2:3, wobei ausreichend standsichere Verhältnisse erreicht werden, und einer Kronenbreite von 1 m wird somit eine Fußbreite von 10 m erreicht. Die Lärmschutzfläche ist im schmalsten Bereich mit 11 m Breite festgesetzt. Mit dem Zweckverband Wasser / Abwasser als Träger der am nördlichen bzw. nordwestlichen Böschungsfuß verlaufenden TW-Leitung besteht Einvernehmen zu der Festsetzung; Unterhaltungsarbeiten an der Leitung sind ggf. mit entsprechendem Verbau durchzuführen.

Eine weitere Reduzierung von Grünflächen um insgesamt ca. 1,38 ha erfolgt im Bereich von privaten Grünflächen, auf denen bisher Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (natürliche Sukzession) vorgesehen waren.

Die Sukzessionsfläche in der Senke südlich des Baufeldes 23 wird durch Festsetzung als Fläche für die Versickerung von Oberflächenwasser in ihrer ökologischen Wertigkeit angereichert, indem der natürliche Wasserhaushalt hier partiell wiederhergestellt wird.

20.5. Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft:

Der Bebauungsplan Nr. 04 in der seit dem 01.09.94 rechtskräftigen Fassung ist konstatiert eine ausgeglichene Bilanz zwischen Eingriffen in Natur und Umwelt aufgrund der Planung und entsprechenden Maßnahmen zur Minderung und Kompensation des Eingriffs.

Mit der Planänderung werden die Eingriffe in das Landschaftsbild geringfügig gemindert aufgrund der Tatsache, dass die geschlossene Bauweise und die Festsetzung von Mehrfamilienhäusern weitgehend aufgehoben wird.

Die Beeinträchtigung des Bodens als potentiell Vegetationsträger und als Lebensraum bleibt in der Bilanz im Vergleich zur bisherigen Fassung des B-Plans nahezu unverändert. Unter Berücksichtigung einer max. Ausschöpfung der Festgesetzten Grundflächenzahlen und der Möglichkeit einer Überschreitung der GRZ gem. § 19 (4) BauNVO um bis zu 50% sowie aufgrund der Befestigung auf Verkehrsflächen, verkehrsberuhigten Bereichen und Fußgängerbereichen ist in der Fassung der 1. Änderung eine Mehrversiegelung von insgesamt lediglich 64,02 m² möglich (zulässig).

Da jedoch bei gleichbleibender Gesamtversiegelungsmöglichkeit die Bauflächen ausgedehnt werden und dafür Grünflächen entzogen werden, die bisher Ausgleichsfunktionen übernahmen, werden zusätzliche Maßnahmen des Eingriffsausgleichs erforderlich. Die Eingriffsflächen sind dabei nach dem inzwischen Erreichten Stand der Sukzession nach 6-jähriger Brache zu bewerten.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass mit der Satzungsänderung ein zusätzliches Ausgleichserfordernis entsteht. Anhand einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 04 (Lämmel, Rostock, 05/2000, Anl. 1) wird ein Flächenäquivalent von insgesamt 6,43 ha als zusätzlicher

Ausgleichsbedarf ermittelt. Bei Durchführung von wertsteigernden Maßnahmen vermindert sich die bereitzustellende Fläche entsprechend dem erreichten Wertfaktor. Für die Erfordernisse des Eingriffsausgleichs gem. §§ 8, 8a BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB wird südlich des Geltungsbereiches eine Fläche von 3,21ha, die derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt ist (Acker), für wertsteigernde Maßnahmen bereitgestellt. Die besagte Ackerfläche eignet sich aufgrund der Eigentumsverhältnisse, der unmittelbaren Nachbarschaft zum „Eingriffsgebiet und der natürlichen Bedingungen als Fläche für den Ausgleich des betroffenen Biotoptyps „Ackerbrache mit Magerkeitsanzeigern“.

Auf der derzeit noch bewirtschafteten Ackerfläche soll sich allmählich eine natürliche Vegetationsform entsprechend der Standortbedingungen entwickeln. Zur Initialisierung ist das Gelände mit einem kleinem Graben und einer scharfkantigen Senke zu modellieren; damit ist eine größere Vielfalt in den Qualitäten der Lebensräume gegeben.

Die Fläche wird künftig der natürlichen Sukzession überlassen. Durch Zuführung von Oberflächenwasser aus den durch das Erschließungssystem bislang nicht entwässerten Baugebieten wird der Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt auf den hinzukommenden Bau- und Verkehrsflächen teilweise kompensiert. Entsprechende Versickerungsanlagen, die den raschen Oberflächenwasserabfluss unterbinden, sind vorzusehen.

Die Maßnahme soll am westlichen Rand des Dwasiedener Waldes durchgeführt werden und den dort vorgesehenen Wanderweg auf einem Teilabschnitt flankieren. Mit der Randlage zum B-Plan-Gebiet wird zudem ein natürlicher Siedlungsrand geformt. Die Maßnahme dient damit gleichermaßen der Aufwertung des Landschaftsbildes.

Durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Sassnitz und dem Grundstückseigentümer, der Gleichzeitig als Erschließungsträger des Baugebietes fungiert, wird sowohl der Zugriff auf die Fläche (Flst. 47/22, Flur 3, Gem. Lancken) als auch die Durchführung der Maßnahme gesichert.

Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Die Ausgleichsflächen und –maßnahmen sind nach Teilbereichen, die am Verfahren der 1. Änderung teilnehmen, den einzelnen neu hinzukommenden Bauflächen zugeordnet. Als Verteilungsmaßstab gilt der Anteil der als Bau- und Verkehrsfläche neu überplanten Flächen, die bisher als Grünflächen festgesetzt waren.

Danach ergibt sich folgende Aufteilung der vg. 3,2143 ha auf die einzelnen Teilbereiche:

Teilbereich (sh. Anl. 2)	Flächenäquivalent (m ²) (erforderlich gem. Bilanz; sh. Anl. 1)	Wertfaktor (entsprechend der herzustellenden Qualität)	Ausgleichsflächenanteil (m ²)
Nr. 1	2997,99	2	1499
Nr. 2.	9034,37	2	4517 ^{*)}
Nr. 3.1.	4131,67	2	2066
Nr. 3.2.	0	2	0
Nr. 3.3.	18739,80	2	9370
Nr. 3.4.	252,05	2	126
Nr. 4.	17150,94	2	8575
Nr. 5.	11979,18	2	5990
Summe	64286,00		32143

*) Von dem Ausgleichsflächenanteil, welcher der Teilfläche Nr. 2. zuzuordnen ist, entfallen 1.355,77 m² auf das Flurstück 170/4 und 578,71 m² auf die Flurstücke 167/1 - 167/6.

Die Kostenanteile für die Ausgleichsmaßnahme sind den einzelnen Teilflächen im Verhältnis der Ausgleichsflächenanteile zur Gesamtausgleichsfläche zugeordnet. Zugeordnet werden die anteiligen Kosten für den Erwerb und ggf. die Freilegung der Flächen sowie die Kosten für die Planung und Durchführung der Ausgleichsmaßnahme.

Die Maßnahme umfasst neben der selbständigen, naturbelassenen Vegetationsentwicklung insbesondere die Geländemodellierung mit einem kleinen Graben, einer scharfkantigen senke und die Herstellung geeigneter Versickerungsvorrichtungen (Mulde, Sickerstrang, ggf. Rigole) entsprechend den örtlichen Bodenverhältnissen.

20.6. Wald, Waldabstand

Der Dwasiedener Wald ist als Wald i.S. des § 2 LWaldG M-V zu betrachten. Gem. § 20 LWaldG M-V ist mit baulichen Anlagen ein Abstand von 50 m bis zur Waldkante einzuhalten. Die Festsetzung der Wohnbauflächen unterschreitet diesen Abstand in Anlehnung an den „Waldabstandserlass“ auf ca. 30 m. Die zuständigen Forstbehörde hat ihre Zustimmung zu der erforderlichen Ausnahmeentscheidung in Aussicht gestellt. Dazu wurde ein Ausnahmeantrag gestellt, um eine rechtsverbindliche Regelung zur Zulässigkeit dieses geringeren Abstandes von baulichen Anlagen zum Wald zu treffen.

20.7. Bodendenkmale

Südöstlich der Baufelder 56, 57 befindet sich im Saumbereich des Dwasiedener Waldes ein bronzezeitliches Hügelgrab. Den Belangen der Bodendenkmalpflege bezüglich eines angemessenen Umgebungsschutzes wird mit dem o.g. Waldabstand gleichermaßen entsprochen. Bauliche Anlagen bleiben durch Festsetzung von Baugrenzen > 30 m von dem Bodendenkmal entfernt.

20.8. Immissionsschutz

Unter Berücksichtigung aktueller Querschnittsbelegungen der B 96 und der L29 sowie des teilweise bereits hergestellten, 3m hohen Lärmschutzwalls an der L29 wurde eine erneute schalltechnische Beurteilung des Baugebietes vorgenommen (Schalltechnische Untersuchung, UmweltPlan Stralsund, 09/98). Die Ergebnisse wurden im Änderungsverfahren berücksichtigt.

Entlang der L 29 werden die Orientierungswerte hinter dem 3m hohen Lärmschutzwall eingehalten oder unterschritten. Lediglich punktuell sind Überschreitungen der OW um 0,2 bis 1,6 dB(A) festzustellen (Nordwestseite der Baufelder 15, 16, 38, 42). Es handelt sich hier um Pegeldifferenzen, die vom menschlichen Ohr nicht wahrgenommen werden können. Die überbaubaren Flächen liegen damit im Lärmpegelbereich I und II gem. DIN 4109. D.h. für Aufenthaltsräume in Wohnungen, dass unterschiedslos resultierende Mindest-Schalldämmmaße des Außenbauteils von 30 dB zur Anwendung kommen müssen. Dieses Schalldämmmaß wird mit üblichen Baukonstruktionen, auch Fenstern, bereits erreicht. Die bisher im B-Plan enthaltene Kennzeichnung ‚passiver Schallschutz‘ für verstärkten baulichen Schallschutz an der L29 kann deshalb gem. gutachtlicher Empfehlung aufgegeben werden.

Ebenso können die bisher festgesetzten Lärmschutzvorkehrungen entlang der Planstraße E aufgegeben werden. Sie waren nicht Bestandteil des Schallausbreitungsmodells der o.a. Untersuchung und sind im Ergebnis auch nicht erforderlich.

Für die Bebauung an der B96 stellt sich die Situation anders dar. Je nach der künftigen Ausrichtung der Gebäude und infolge Reflexion zwischen den Gebäuden kann eine bis zu 3-seitige Verlärmung der Gebäude eintreten. Aus diesem Grunde wurde die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) in den Baufeldern 0, 1, 2 insoweit gelockert, dass individuell eine Optimierung bezüglich der Schallschutzerfordernisse möglich wird. Aufgrund der zusätzlichen Festsetzung der betroffenen Bauflächen als Flächen für Vorkehrungen zum Lärmschutz im Zusammenhang mit Teil B ‚Lärmschutz‘, 1. Anstrich wird der künftige Bauherr zu einer entsprechend optimierten Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung verpflichtet.

Für diese mit Lärmschutzmaßnahmen vorgesehenen Bauflächen werden in Teil A Lärmpegelbereiche (LPB III) gem. DIN 4109 gekennzeichnet. Aufgrund der örtlich zu erwartenden Beurteilungspegel sind erhöhte Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden zu stellen (Teil B, ‚Lärmschutz‘, 2. Anstrich). Als Alternative wäre ein Lärmschutzwall mit mind. 5 m Höhe auszubilden. Diese Lösung erscheint aus städtebaulichen Gründen aufgrund der geringen Entfernung zur Wohnbebauung jedoch unakzeptabel.

Verfahren:

Die 1. Änderung der Satzung der Stadt Sassnitz über den B-Plan Nr. 04 „Mukraner Straße / 2. BA“ wird im umfassenden Verfahren nach §§ 2 - 5, 10 BauGB durchgeführt. Die Stadtvertretung Sassnitz beschloss in Ihrer Sitzung am 24.01.00, die seit dem 01.09.94 rechtskräftige Satzung zu ändern. Dieser Beschluss wurde am 14.02.2000 im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Sassnitz Stadtanzeiger“ bekannt gemacht.

Der Vorentwurf der Satzungsänderung lag im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (§3(1) BauGB) in der Zeit vom 22.02.00 – 07.03.00 zur Einsichtnahme bei der Stadtverwaltung bereit; die TöB wurden gem. § 4 (1) BauGB um Stellungnahme zum Vorentwurf gebeten.

Am 08.05.2000 beschloss die Stadtvertretung den Entwurf zur 1. Änderung und bestimmte den Entwurf zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB. Nach der öffentlichen Auslegung, die aufgrund der Bekanntmachung vom 16.05.00 in der Zeit vom 23.05.-23.06.00 stattfand, wurde der Bebauungsplan i.d.F. der 1. Änderung am 03.07.00 als Satzung beschlossen und am 18.07.00 mit Ausnahme der Teilflächen 2, 4 (sh. Anl.) bekannt gemacht (in Kraft gesetzt).

1 Eingriffe in Natur und Landschaft

1.1 Kurzbeschreibung der Eingriffe

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04 „Mukraner Strasse“ der Stadt Sassnitz sieht auf der bestehenden Fläche des Bebauungsplanes weitere Erschließungs- und Wohnbauflächen vor. Außerdem wird die Grundflächenzahl in den Baufeldern heruntersetzt. Damit verringert sich der Anteil der versiegelten Flächen in diesen Baufeldern.

Der erweiterte Eingriff im Zusammenhang der 1. Änderung des Bebauungsplanes B 04 „Mukraner Strasse“ wird durch folgende Maßnahmen bestimmt:

- Reduzierung der Versiegelung in bereits beschlossenen Baufeldern
- Schaffung zusätzlicher baulicher Wohnanlagen
- Weitere Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen
- Erweiterter Bau von Erschließungsstraßen und Fußwegen
- Erweiterter Bau von Nebenanlagen, Stellplätzen, etc.
- Änderung der Zweckbestimmung bestehender Grünflächen
- Neuanlage von Grünflächen zur Zwischenbegrünung

1.2 Methodik der Eingriffsbilanzierung

Bislang wurden die Eingriffsbilanzierungen des Bebauungsplanes „Mukraner Strasse“ in der Fassung vom 10. Mai 1994 im dazugehörigen Grünordnungsplan verbal argumentativ durchgeführt. Im Beschluß der damaligen Fassung galt der Bebauungsplan mit den dazugehörigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als ausgeglichen.

Da es genaue Flächenangaben der betroffenen Biotoptypen in Zuordnung der Veränderungen der Bauabschnitte gibt, bietet es sich an die Untersuchungen der Eingriffsregelung auf der Grundlage des Entwurfes "Hinweise zur Eingriffsregelung" erstellt vom Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern (Juni 1999) durchzuführen.

1.3 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationserfordernisses

1.3.1 Eingriffsbeurteilung

Im Bilanzierungsverfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04 „Mukraner Strasse" sind nur die Bauabschnitte berücksichtigt, die sich tatsächlich in ihren Flächennutzungen verändern. Die Gliederung der Bauabschnitte richtet sich nach den Eigentumsverhältnissen.

Veränderungen gibt es in folgenden Punkten:

- Reduzierung der Grundflächenzahlen in bestehenden Baufeldern, dabei minimiert sich der Versiegelungsanteil
- Erweiterung von Baufeldern
 - ↳ Erhöhung des Nettobaulandes
 - ↳ Reduzierung der Grünflächen und anteilig auch der Flächen, die für den Ausgleich bestimmt waren

Der Flächenanteil der Versiegelungen in den „neuen" Baufeldern wird mit Reduzierung der Grundflächenzahlen in den bereits bilanzierten Baufeldern ausgeglichen. Dementsprechend bleiben die Faktoren der Grundflächenzahlen und des Nettobaulandes in der Eingriffsbilanzierung der 1. Änderung unberücksichtigt.

Entscheidend für die Erfassung und Beurteilung des Eingriffs sind die Flächendifferenzen der Grünflächen, die sich mit der 1. Änderung reduzieren.

Innerhalb der Grünflächen sind auch Flächen betroffen, die für den Ausgleich angerechnet wurden. Die Zweckbestimmung dieser Ausgleichsflächen wurde im Grünordnungsplan zum B-Plan vom 10. Mai 1994 festgelegt. Dabei handelt es sich vornehmlich um Sukzessionsflächen, d. h. die Ackerflächen fallen Brach und können sich allmählich natürlich und vegetativ entsprechend der Standortbedingungen entwickeln.

Mit dem Beschluß des Bebauungsplanes Nr. 04 „Mukraner Strasse" vom 10. Mai 1994 sind alle Ackerflächen innerhalb der Geltungsbereiches Brach gefallen, auch die, die für die Bebauung vorgesehen wurden. In den letzten 6 Jahren haben sie sich sukzessiv entwickeln können und damit einen sehr viel höheren Biotopwert erhalten als ursprünglich bilanziert.

Mit der folgenden Einriffsbilanzierung zur 1. Änderung wird der betroffene Biotoptyp als „Ackerbrache mit Magerkeitsanzeigern" bewertet. Mit dieser Ansprache und der entsprechend hohen Bewertung sind auch die anteilig betroffenen damals festgesetzten Ausgleichsflächen (Sukzessionsflächen) berücksichtigt und angemessen bilanziert.

1.3.2 Bewertung der Eingriffe nach Biotoptypen

Zum besseren Verständnis vorab folgende Begriffsdefinitionen:

Flächen: Die Flächengrößen der betroffenen Biotoptypen wurden den Flächenangaben des B-Planes in der Fassung der 1. Änderung übernommen und entsprechen der Differenz der Grünflächen. Wie oben bereits erläutert ist in diesem Wert mit der entsprechenden Einstufung die komplette Eingriffsgröße erfaßt.

Wertstufen: Die Bestandserfassung wird entsprechend der Anlage 9 „Hinweise zur Eingriffsregelung“ nach Stufen bewertet. Im Biotoptypenkatalog (Anlage 9) ist eine Bewertung auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der regionalen Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland“ vorgenommen worden. Der jeweils höhere Wert wird für die Bewertung der kartierten Biotope herangezogen.

Kompensationsfaktor: Dieser Faktor stellt das Kompensationserfordernis dar, das sich unmittelbar aus den Wertstufen ergibt.

Versiegelungsfaktor: Grundlage sind die Grundflächenzahlen, die den Eingriff in seiner maximal möglichen Auswirkung im Bebauungsplan festsetzen. In diesem Fall bleibt der Versiegelungsfaktor unberücksichtigt, da es parallel zu der Neuschaffung von Baufeldern im gleichen Bebauungsabschnitt Reduzierungen der Flächenversiegelungen gibt, die in der damaligen Bilanzierung berücksichtigt wurden. Die zulässigen Flächenversiegelungen in der 1. Änderung bleiben annähernd gleich gegenüber dem bisherigen beschlossenen B-Plan und erhalten dementsprechend den Faktor „0“.

Störungsgrad: Die Lage von Flächen in einem durch Störungen bereits belasteten oder noch nicht belasteten Raum bestimmt maßgeblich das Entwicklungspotential der Werte. Bestehen Störungen (z. B. vorh. Bauflächen, Verkehrsanlagen) an zu bewertenden Biotoptypen, sind Vorbelastungen gegeben, die im Einzelfall eine Abnahme des ermittelten Kompensationserfordernisses rechtfertigen. Umgekehrt macht die vorhabenbedingte Betroffenheit eines bislang störungsarmen bzw. -freien Landschaftsraumes eine Zunahme des Kompensationserfordernisses notwendig.

Wertfaktor: Ausgehend vom Bestand wurden die Eingriffsflächen quantitativ und qualitativ mit ihren Funktionen erfaßt. Unter Beachtung der unterschiedlich wirkenden Faktoren auf die vom Vorhaben betroffenen Biotoptypen wurde der tatsächliche Wert, als Wertfaktor, ermittelt. Dieser stellt die Summe aus Kompensationsfaktor, Versiegelungsfaktor und Störungsgrad dar. Dieser wird zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs ins Verhältnis zu der Fläche des entsprechenden Biotoptyps gesetzt.

Flächenäquivalent: Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs führt zu einem Flächenäquivalent für die vom Eingriff beanspruchten Biotoptypen.

Die Bewertung wurde in der folgenden Tabelle zusammengefaßt.

Eingriff / Betroffener Biooptyp	Codierung nach LAUN	Fläche	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Versiegelungsfaktor	Störungsgrad	Wertfaktor	Flächenäquivalent in m ²
Bauabschnitte								
Bauabschnitt Nr. 1								
Ackerbrache mit Magerkeitsanzeigern	12.3.2	1409,6 m ²	2	2,5	0	-0,5	2	2819,24
Flächenäquivalent 1. BA								2819
Bauabschnitt Nr. 2								
Ackerbrache mit Magerkeitsanzeigern	12.3.2	4247,7 m ²	2	2,5	0	-0,5	2	8495,46
Flächenäquivalent 2. BA								8495
Bauabschnitt Nr. 3.1								
Ackerbrache mit Magerkeitsanzeigern	12.3.2	1942,7 m ²	2	2,5	0	-0,5	2	3885,3
Flächenäquivalent 3.1. BA								3885
Bauabschnitt Nr. 3.2								
Ackerbrache mit Magerkeitsanzeigern	12.3.2	0 m ²	2	2,5	0	-0,5	2	0
Flächenäquivalent 3.2. BA								0
Bauabschnitt Nr. 3.3								
Ackerbrache mit Magerkeitsanzeigern	12.3.2	8810,5 m ²	2	2,5	0	-0,5	2	17620,9
Flächenäquivalent 3.3. BA								17621
Bauabschnitt Nr. 3.4								
Ackerbrache mit Magerkeitsanzeigern	12.3.2	118,53 m ²	2	2,5	0	-0,5	2	237,06
Flächenäquivalent 3.4. BA								237
Bauabschnitt Nr. 4								
Ackerbrache mit Magerkeitsanzeigern	12.3.2	8063,7 m ²	2	2,5	0	-0,5	2	16127,3
Flächenäquivalent 4. BA								16127
Bauabschnitt Nr. 5								
Ackerbrache mit Magerkeitsanzeigern	12.3.2	5632 m ²	2	2,5	0	-0,5	2	11263,9
Flächenäquivalent 5. BA								11264
Summe Flächenäquivalent der 1. Änderung								60449

Das Flächenäquivalent für die vom Eingriff beanspruchten Biooptypen beträgt in der Summe 60.449 m².

FLÄCHENBILANZ

dGR - ZULÄSSIGE FLÄCHENVERSIEGELUNG: + 64,02 m²
 (Differenz der max. zulässigen Flächenversiegelung aufgrund der GRZ incl. § 19 IV BauNVO sowie aufgrund von Verkehrsflächen und verkehrsberuhigten Bereichen -75% der Fläche - und Fußgängerbereichen - 50% der Fläche)

dWE - REALISIERBARE WOHNUNGSEINHEITEN. ca. - 317 WE
 (Differenz zwischen max. Ausnutzung der bisherigen Baufenster für Mehrfamilienhäuser und max. Ausnutzung der geänderten Festsetzungen für Einfamilienhäuser als RH, DH oder EH; Die Ermittlung der bisher möglichen Wohneinheiten erfolgt aufgrund der Geschosflächen, Dachgeschoss außerhalb § 2 VI LBauO werden mit 50% der Geschosfläche berücksichtigt; 30% der Geschosflächen werden als Konstruktions- und Verkehrsflächen angenommen; Jede Wohneinheit wird mit 80 m² berücksichtigt; Der Ermittlung der erichtbaren EFH liegen durchschnittliche Grundstücksgrößen von 500m² (EH), 300m² (DH) bzw. 210 m² (RH) und die zulässigen GRZ zugrunde.)

dGrün - GRÜNFLÄCHEN: - 30224,63 m²
 (Spielplatzflächen, Wegverbindungen, Lärmschutz, Ausgleichsflächen)

davon - dAusgl. - GRÜNFLÄCHEN MIT AUSGLEICHSFUNKTION: - 13785,73 m²

dBaul. - NETTOBAULAND. +27366,58 m²

