



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Begründung

zur

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04 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 Dwasiederer Waldes, hier betreffend den Bereich südlich der Schlossallee und östlich der vorhandenen Bebauung am Quellweg

Sassnitz, 14.7.06

Holz
Bürgermeister



INHALT

1. Planungserfordernis, Planungsziele, Rechtsgrundlagen	Seite 3
2. Geltungsbereich, Bestand	Seite 3
3. Planinhalt	Seite 4
3.1. Grundzüge der Planung	Seite 4
3.2. Art und Maß der baulichen Nutzungen, Bauweise	Seite 4
3.3. Auswirkungen auf den Verkehr, Flächen für den Verkehr	Seite 4
3.4. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung	Seite 5
3.5. Ver- und Entsorgung	Seite 5
4. Flächenbilanz	Seite 6

1. Planungserfordernis, Planungsziele, Rechtsgrundlagen

Planungserfordernis:

Die 2. Änderung des B-Plans Nr. 04 ist am 24.10.2000 rechtskräftig geworden. Im Geltungsbereich der 3. Änderung ist nach dem derzeit geltenden Planungsrecht öffentliche Grünfläche – Spielplatz – festgesetzt. Aufgrund einer hinreichenden Ausstattung des Baugebietes „Mukraner Straße / 2. BA“ mit Spielplätzen und der anhaltenden örtlichen Nachfrage nach Eigenheimstandorten veräußerte die Stadt Sassnitz das Areal zum Zwecke der Bebauung mit Eigenheimen.

Die Wohnbebauung ist nach dem derzeit geltenden Planungsrecht auf der Fläche nicht zulässig. Ihre Durchsetzung berührt die Grundzüge der bisherigen Planung und verlangt daher eine Planänderung. Das allgemeine Planungsziel des B-Plans – die Wohnbebauung – bleibt dabei unverändert bestehen.

Am 03.04.02 wurde der Aufstellungsbeschluss zwecks Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der Satzung über die 3. Änderung des B-Plans Nr. 4 gefasst.

Planungsziele:

Mit der Planänderung verbindet die Stadt Sassnitz die Absicht, auf dem bisher als Aktivspielplatz vorgesehenen Areal am Dwasiedener Wald die Errichtung von Eigenheimen zu ermöglichen und verkehrliche Erschließungssituation entsprechend neu zu ordnen.

Rechtsgrundlagen für die 3. Änderung:

Die 3. Änderung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. §§ 8-10 BauGB. Für die Aufstellung und den Vollzug der 3. Änderung dieses Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466).
- Raumordnungsgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.97, verkündet als Art. 2 des Bau- und Raumordnungsgesetzes vom 18.08.97 (BGBl. I S. 2081);
- Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.87 (BGBl. I S.889), geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950),
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.98 (GVOBl. M-V, S. 468), geändert durch das Erste Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung (1. ÄndG-LBauO M-V) vom 28.03.2001 (GVOBl. M-V S. 60).

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04 ist nach § 8 (2) S. 1 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz entwickelt. Eine Genehmigung oder Anzeige ist deshalb aufgrund § 10 BauGB und § 5 AG-BauGB M-V i.V.m. § 1 AnzVO v. 05.02.98 nicht erforderlich.

2. Geltungsbereich, Bestand

Geltungsbereich:

Die 3. Änderung des B-Planes Nr. 04 betrifft den Teilbereich des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 04, welcher durch eine schwarze Balkenlinie eingegrenzt ist. Der Änderungsbereich liegt südlich der Schlossallee. Er grenzt im Osten an den Dwasiedener Wald und wird im Westen und Süden durch die Bebauung am Quellweg bzw. an der Straße Zu den Hünengräbern begrenzt

Die erste Änderung umfasst Änderungen in Teil A (Art d. Nutzung, Maß d. Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche) und in Teil B (örtliche Bauvorschrift zur Dachneigung) der Satzung.

Bestand:

Das Plangebiet (Geltungsbereich der Änderung) ist als Spielplatz hergerichtet und mit einer Grasnarbe überzogen. Das Gelände ist derzeit durch einen Fußweg mit Anbindung an den Quellweg erschlossen. Beidseitig dieses Fußweges sind giebelständig Einfamilienhäuser angebaut, die gartenseitig auf den Änderungsbereich weisen.

3. Planinhalt

3.1. Grundzüge der Planung

Mit der 3. Änderung werden die bisherigen Grundzüge der Planung berührt.

Die bisherige Spielplatzfläche wird nunmehr durch einen Stichweg mittig erschlossen. Beidseitig entlang dieser Straße soll je eine Reihe Einfamilienhäuser ermöglicht werden.

Die bisherige Planungsabsicht ‚Spielplatz‘ wird dabei ersatzlos aufgegeben.

Mangels gesetzlicher Vorgaben in M-V orientiert sich die Stadt Sassnitz bei der Bedarfsfeststellung für Spielflächen im Baugebiet „Mukraner Straße“ am einschlägigen Runderlass des Innenministers Schl.-H.. Hier wird von 1 Spielplatz für schulpflicht. Kinder je 300 WE bzw. 1000 EW ausgegangen. Die DVO KinderspielplatzG Schl.-H. schreibt für einfache Spielplätze einen Einzugsbereich R max. 300 .. 500 m bzw. einen Fußweg L max. 400 .. 750 m vor. Für schulpflichtige Kinder gilt eine Größe von mind. 450 m² nutzbarer Spielfläche als allg. anerkannte Norm für einen Einzelplatz.

Aufgrund dieser Erwägungen und unter Berücksichtigung der Gesamtkapazität des Baugebietes von ca. 1030 WE erscheinen zusätzlich zu den nach § 8 (3) LBauO auf den Privatgrundstücken vorzuhaltenden Spielflächen für die Versorgung des Gebietes 3 bis 4 öffentliche Spielplätze als ausreichend. Im Plangebiet sind neben dem Aktivspielplatz weitere 5 Spielplätze mit einer Fläche von jeweils deutlich mehr als 450 m² festgesetzt. Nach Aufgabe des Aktivspielplatzes ist eine angemessene Spielplatzausstattung des Gesamtgebietes deshalb gewahrt.

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzungen, Bauweise:

Art der Nutzung:

Die Bauflächen werden als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Die Vorschriften der §§ 4, 12-14 BauNVO werden damit nach § 1 (3) BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans mit Ausnahme der besonderen Festsetzung bzgl. des Ausschlusses von Läden bzw. der Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 2-5 BauNVO.

Die Festsetzungen zur Art der Nutzung bleiben von der 3. Änderung der Satzung unberührt und gelten somit auch für den Geltungsbereich der 3. Änderung fort.

Maß der Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 und die Zahl der Vollgeschosse (Z = II) geregelt. Zusätzlich wird die Bauhöhe mit einer Traufhöhe von 4,15 m sowie indirekt durch Vorgabe eines Rahmens von 22° - 50° für die Dachneigung festgesetzt. Im Kontext zwischen Bauhöhe und Zahl der Vollgeschosse ergibt sich damit die Möglichkeit zur Errichtung von Einfamilienhäusern, die in der Ansicht eingeschossig erscheinen, deren Dachraum jedoch als Vollgeschoss ausgebaut werden kann.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in dem Änderungsbereich durch Baugrenzen neu festgesetzt (Baufelder 70, 71). Durch Festsetzung der offenen Bauweise wird das Abstandsflächenrecht der LBauO M-V (§ 6) verbindlicher Bestandteil des B-Plans.

Die Flächen, die innerhalb eines Abstandes von 30 m bis zum Waldrand liegen, dürfen nach § 20 LWaldG M-V nicht durch bauliche Anlagen genutzt werden. Hierfür werden nachrichtlich Flächen festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten sind, soweit die Flächen im privaten Bereich liegen. (Für die Bauflächen, die darüber hinaus im 50 – m – Waldabstand liegen, wird ein entsprechender Ausnahmeantrag nach § 20 LWaldG M-V an die Unt. Forstbehörde gerichtet.)

3.3. Auswirkungen auf den Verkehr, Flächen für den Verkehr

Der Änderungsbereich wird verkehrlich durch einen 5,5 m breiten Stichweg (Planstraße S) erschlossen. Durch Festsetzung einer Wendeanlage (Ø 18m) wird den Belangen des Rettungswesens und der Müllentsorgung genügt. Die Breite der Verkehrsfläche wird so bemessen, dass ein Begegnungsfall von Pkw/Lkw sowie ein senkrechtes Abbiegen von Pkw auf die Baugrundstücke möglich ist.

Mit der Planstraße S wird das bisher als Wohnbaufläche festgesetzte Flst. 47/29 teilweise in Anspruch genommen.

Aufgrund der geringen Breite der Planstraße S kommt eine Bepflanzung des Straßenraumes mit Bäumen nicht in Betracht, um den unterirdischen Bauraum als Trassenkorridor für die erforderlichen Versorgungsmedien freizuhalten.

Auf die Forderungen der Verwaltungsvorschrift zur StVO beim Ausbau der verkehrsberuhigten Bereiche wird hingewiesen. Geschwindigkeitsmindernde Maßnahmen sollen die Ausprägung der Straßen mit überwiegender Aufenthalts- und Erschließungsfunktion und untergeordneter Bedeutung des Fahrzeugverkehrs gewährleisten. Soweit das Zeichen 325 („verkehrsberuhigter Bereich“) zur Anwendung kommen soll, ist darüber hinaus auf niveaugleichen Ausbau der Gesamtläche zu achten. Bei Beschilderung mit dem Zeichen 247.2-40 („Zone 30“) sind keine gesonderten baulichen Maßnahmen erforderlich.

Ein Beschilderungs- und Markierungsplan ist der Straßenverkehrsbehörde zur Genehmigung vorzulegen.

3.4. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung

Eingriffe in Natur und Landschaft, Ausgleich und Ersatz:

Die Bebauungsplanänderung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft. Nach § 8a BNatSchG i.V.m. § 14 LNatG M-V ist damit die Verpflichtung verbunden, den Eingriffsumfang zu ermitteln und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich von Beeinträchtigungen festzusetzen. Besonderes Augenmerk gilt dabei der Maßgabe, den Entzug bisher unverbauten Bodens zu kompensieren und Ausgleichsmöglichkeiten zugunsten un bebauter Freiflächen zu schaffen.

Aufgrund der Änderungssatzung ist gegenüber der am 24.10.00 bekannt gemachten Satzung (2. Änderung) eine Zunahme der Flächenversiegelung durch flächenmäßige Ausdehnung des Wohnbaulandes zu erwarten. Die aufgrund der Änderungssatzung zulässige Grundfläche i.S. v. § 19 (2) BauNVO steigt um 1.967 m²; aufgrund der Planstraße S ist mit einer zusätzlichen Versiegelung von 987 m² zu rechnen.

Da die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 04 und die externe Ausgleichsmaßnahme auf dem Flst. 47/22, Flur 3 der Gemarkung Lancken bereits vollständig in der bisher schlüssigen Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt sind und weitere Aufwertungsmaßnahmen hier weder zweckmäßig noch möglich erscheinen, wird für den Ausgleich in der Flur 3 der Gemarkung Lancken das Flst. 54 (9.210 m²) bereitgestellt. Auf der an das Gewerbegebiet angrenzenden Wiesenfläche soll durch Gehölzanpflanzungen an der Grenze zum Gewerbegebiet eine Aufwertung der Fläche erfolgen. Nach Abstimmung mit der Unt. Naturschutzbehörde ist die Maßnahme durch städtebaulichen Vertrag (vgl. § 1a (3) BauGB) verbindlich mit dem Eingriffsverursacher zu vereinbaren.

Grünflächen / Anpflanzgebote

Südlich entlang der Schlossallee wird eine ca. 10 m breite Grünfläche, die bisher Bestandteil des Spielplatzes war, als öffentliche Grünverbindung festgesetzt. Westlich entlang des Dwasiedener Waldes wird zur Fortführung des Spazierweges am Waldrand ebenfalls eine öffentliche Grünverbindung (b ≈ 5 m) mit Anbindung an die Planstraße S festgesetzt. Die fortgeltenden Festsetzungen zu den Pflanzgeboten (Kennzeichnung Nr. 3 – Gehölzsaum; Kennzeichnung Nr. 4 – Bäume im 12-m-Raster) werden Bestandteil der 3. Änderungssatzung durch Festsetzung in Teil A. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche entlang des Waldrandes verläuft auch eine Regenwasserleitung, die die Straße ‚Zu den Hühnengräbern‘ mit der Versickerungsfläche (Flst. 159/108) verbindet.

Die Flächen, die außerhalb der vg. zusammenhängenden Grünzüge liegen, werden als private Hausgartenflächen festgesetzt. Innerhalb eines Abstandes von 30 m zum Waldrand ist ein Bauverbot aufgrund des § 20 LWaldG M-V nachrichtlich festgesetzt. Die ansonsten auf Gartenflächen zulässigen baulichen Anlagen (Geräteschuppen o.ä.) sind damit hier wegen des einzuhaltenden Waldabstandes ausgeschlossen.

3.5. Ver- und Entsorgung der Baugebiete

Für die stadttechnische Erschließung der Bauflächen sind neue Anlagen zu errichten. Dies gilt für die Versorgung mit Gas und Wasser wie für die Ableitung von Oberflächenwasser bzw. die Schmutzwasserableitung. Dabei kann bei allen Medien (außer Regenentwässerung) an die im Quellweg vorhandenen Anlagen angeschlossen werden. Die Regenentwässerung der Planstraße S kann an die entlang des Waldrandes verlaufende Regenwasserleitung angeschlossen werden, die an die Versickerungsfläche (Flst. 159/108) anbindet.

Sämtliche öffentlichen Versorgungsleitungen werden innerhalb der öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen verlegt. Ist dies nicht möglich, sind den Versorgungsträgern entsprechende Grunddienstbarkeiten für Leitungstrassen zur Verfügung zu stellen.

Sollten Umverlegungen von unterirdischen oder sonstigen Leitungen notwendig werden, sind die damit entstehenden Kosten vom Verursacher zu tragen.

Bei der Bebauung der Baugebiete ist zu gewährleisten, dass für jedes Objekt im Geltungsbereich sowohl während der Bautätigkeit als auch nach der Fertigstellung grundstücksbezogen eine vollständige, ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgen kann. Alle Abfälle sind gem. AbfG, Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz MV, und der geltenden Abfallsatzung des Landkreises Rügen zu entsorgen.

Die Anforderungen an Anzahl und Erreichbarkeit der Abfallbehälter sind mit dem kommunalen Umweltamt abzustimmen. Die verkehrstechnische Erreichbarkeit der Bereitstellungsplätze ist ohne Einschränkungen zu gewährleisten. Grundstückseigentümer, deren Grundstücke nicht ausreichend durch Müllfahrzeuge erreichbar sind, müssen ihre Müllbehälter am Entsorgungstag eigenverantwortlich zum Bereitstellungsplatz transportieren.

4. Flächenbilanz

Nr.	Flächenbezeichnung	Flächengröße (m ²)
1.	WA (Baufeld 70)	3.458,44
2.	WA (Baufeld 71)	3.097,72
3.	WA (zu Baufeld 56)	78,72
4.	Bauflächen (netto)	6.634,88
5.	Planstraße S (verkehrsberuhigt)	1.142,95
6.	Verkehrsflächen	1.142,95
7.	Verbindungsgrün	1.786,44
8.	private Hausgärten	695,23
9.	Grünflächen	2.481,67
10.	Gesamtflächen (Brutto)	10.259,50