



Begründung

zur

6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04 der Stadt Sassnitz

Landkreis Vorpommern-Rügen

für das Gebiet

„Mukraner Straße – 2. Bauabschnitt“

betreffend den Bereich südöstlich der Bebauung am Kiebitzweg und nordöstlich der Schlossallee
(Südostabschnitt des Anemonenweges)

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung vom
ausgefertigt am:

23.06.2020

10.06.2021



Kracht, Bürgermeister

Inhalt	Seite
1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen.....	3
2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen/Altlasten	5
3. Grundzüge der Planung	6
4. Bauliche und sonstige Nutzung	6
5. Erschließung des Plangebietes.....	10
5.1 Verkehr	10
5.2 Technische Infrastruktur	11
6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB	14
7. Flächenbilanz.....	15
8. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges	15

Anhang:

Bilanzierung zu ersetzender Ausgleichsmaßnahmen aufgrund des ursprünglichen Baurechtsstandes

1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen

Planungsziele:

Auf der noch unbebauten, verkehrlich und tiefbautechnisch jedoch erschlossenen Wohnbaufläche am südlichen Ende des Anemonenweges soll eine Bebauung mit Einfamilienhäusern umgesetzt werden. Das bisherige Bebauungskonzept, das kleine Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser vorsah, soll gänzlich zugunsten einer offenen, bis zu 2-geschossigen Einfamilienhausbebauung aufgegeben werden. Darüber hinaus sollen zusätzliche Wohnbauflächen zugelassen werden, die durch eine zusätzliche Verkehrsfläche zu erschließen sind.

Die Planänderung dient der Nutzbarmachung und Erweiterung bereits teilerschlossener, langjährig brach liegender Wohnbauflächen.

Planungserfordernis:



Abb. 1: Stadt Sassnitz, Urfassung des B-Plans Nr. 4
(Rechtskraft seit 01.09.1994)

Für den Bereich der 6. Änderung gilt bisher der Bebauungsplan Nr. 4 in seiner Urfassung (Rechtskraft seit 01.09.1994). Zurückliegend durchgeführte Planänderungen (1. und 2. Änderung, 4. Änderung) sind – den Bereich der 6. Planänderung betreffend – nicht in Kraft getreten und deshalb für das Verfahren der 6. Planänderung gegenstandslos.

Das ursprüngliche Bebauungskonzept sah im Bereich der Baugebiete 30-32 kleine Mehrfamilienhäuser (zwei Vollgeschosse + Dachausbau nach § 2 (6) LBauO v. 26. 4. 1994 (GVOBl. M-V S. 518, ber. S. 635)) in geschlossener Bauweise vor. Hierfür waren gesonderte Flächen für Gemeinschaftsgaragen und private Stellplatzanlagen festgesetzt und entsprechend zugeordnet. Die

Baugebiete 37, 59 waren auf eine 2-geschossige Reihenhausbauung ausgerichtet. Die zusätzlich vorgesehenen Wohnbauflächen und die dafür zu ergänzende Verkehrsfläche sind bisher als private Grünfläche / Sukzession mit Ausgleichsfunktion i.S.v. § 1a (3) BauGB festgesetzt.

Die 6. Änderung des B-Plans ist erforderlich zur Anpassung des bestehenden Baurechts an die neuen, veränderten Planungsziele. Zur Neufestlegung einzelner überbaubarer Flächen, Anpassung der Baudichte und zur Vervollständigung der künftigen Erschließungssituation ist nach §§ 8 (1), 125 (1, 2) BauGB die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans geboten. Die Planänderung berührt unterschiedliche öffentliche Belange (z.B. Verkehr, Ausgleichskonzept, ...). Die Koordination der im Plangebiet potenziell betroffenen öffentlichen Belange und privaten Interessen kann nicht mehr - wie typischerweise bei einem Einzelvorhaben - dem Bauherrn allein im Wege des Bauantragsverfahrens überlassen werden, sondern erfordert eine spezifische planerische Abwägung.

Rechtsgrundlagen:

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682).

Der Bebauungsplan Nr. 04 wird im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB geändert. Dabei stützt sich die Stadt Sassnitz bzgl. der Festsetzung zusätzlicher Wohnbauflächen auf die Vorschriften des § 13b BauGB über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.

Die Anwendungsvoraussetzungen der §§ 13a, b BauGB sind gegeben, da sich das Plangebiet mit der nordwestlich, südwestlich und nordöstlich benachbarten Einfamilienhausbebauung und parkartig entwickelten Grünverbindungen in integrierter Standortlage befindet. Auf den geplanten Baugebietsflächen von insgesamt 19.886 m² und bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 (WR 33: GRZ 0,4) wird eine Grundfläche i.S.v. § 13b BauGB von 5.981 m² zugelassen; die Anwendungsbeschränkung des § 13b BauGB von max. 10.000 m² Grundfläche wird somit erkennbar unterschritten. Darüber hinaus werden keine Bauvorhaben geplant, die nach den Vorschriften des UVP-Gesetzes und des Landes-UVP-Gesetzes einer UVP-Pflicht unterliegen.

Das beschleunigte Verfahren wäre auch unzulässig, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b genannten Schutzgüter bestünden (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000 - Gebieten). Im Wirkungsbereich des Bebauungsplans befinden sich jedoch keine Natura 2000 - Schutzgebiete. Das nächstgelegene Gebiet liegt nordöstlich des bebauten Stadtgebietes in einer Entfernung von > ca. 1500 m (FFH-Gebiet DE 1447-302 „Jasmund“); das südwestlich gelegene Vogelschutzgebiet „Binnenbodden von Rügen“ (SPA 29, DE 1446-401) ist > ca. 3500 m vom Plangebiet entfernt. Aufgrund der Entfernung bestehen keine Anhaltspunkte für mögliche Beeinträchtigungen dieser Natura 2000 - Gebiete.

Flächennutzungsplan:



Abb. 2: Stadt Sassnitz, Neufassung des Flächennutzungsplans (wirksam seit 08.10.2001)

Der Flächennutzungsplan (Neuaufstellung v. 14.05.2001) stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Wohnbauflächen und Grünflächen / Parkanlage dar. Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 ist z.T. gem. § 8 (2) BauGB aus dem F-Plan entwickelt. Bzgl. der Festsetzung des Baugebietes WR 58 weicht sie von der Grünflächen-Darstellung des FNP ab. Dies ist nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB zulässig. Der FNP wird mit Abschluss des B-Plan-Verfahrens entsprechend redaktionell berichtigt

Raumordnung und Landesplanung:

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Leitlinien der Landesentwicklung und Ziele der Raumordnung werden durch das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP) und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP) vorgegeben.

Sassitz übernimmt im Zentralortesystem des Landes die Funktion eines Grundzentrums, dessen Nahbereich sich auf die Stadt- bzw. Gemeindegebiete Sassnitz und Lohme erstreckt. Sassnitz ist dem landesplanerisch festgelegten Mittelbereich des Mittelzentrums Bergen zugeordnet (vgl. LEP 3.2 (3, 4), RREP 3.2.4 (1, 2)).

Die Planung ist im Gemeindehauptort lokalisiert. Sie ist der Innenentwicklung zuzurechnen (s.o.). Der Bebauungsplan entspricht insoweit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben zur Siedlungsentwicklung (Kapitel 4.1 des LEP, RREP Z 4.1 (3, 4)), wonach die Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte zu konzentrieren ist, vorhandene Infrastrukturen vorrangig genutzt werden sollen und der Innenentwicklung Vorrang vor Außenentwicklungsmaßnahmen einzuräumen ist.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 in seiner landesplanerischen Stellungnahme vom 08.01.2019 zugestimmt.

2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen/Altlasten

Geltungsbereich:

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Abschnitt des Anemonenweges und umfasst eine Fläche von 23.449 m².

Der Geltungsbereich umfasst die bisher mit WR 30, 31 bzw. WA 32 bezeichneten reinen bzw. allgemeinen Wohngebiete und 3 als Reihenhausblöcke vorgesehene WR-Flächen beidseitig der Planstraße R2 und südwestseitig der Planstraße R1. Er schließt darüber hinaus eine insgesamt 8.464m² große Fläche ein, die bisher als private Grünfläche / Sukzession festgesetzt ist.

Für die 6. Änderung des B-Planes Nr. 04 wird der Geltungsbereich nach § 9 (7) BauGB in Teil A der Satzung festgesetzt. Die betroffene Teilfläche des Gesamtgebietes „Mukraner Straße, 2. BA“ wird damit umfassend überplant; das bisherige Baurecht wird vollständig durch die Festsetzungen der Satzung über die 6. Änderung verdrängt, solange die Satzung über die 6. Änderung des B-Plans Nr. 04 wirksam ist.

Die textlichen Festsetzungen der Satzung über die 6. Änderung des B-Plans Nr. 04 gelten dementsprechend nur für deren Geltungsbereich.

Bestand:

Das Plangebiet (Geltungsbereich der 6. Änderung) ist z.Zt. als Nutzungsbrache anzusprechen. Die Nutzungsaufgabe liegt bereits ca. 25 Jahre zurück, so dass sich aus der ursprünglichen Ackerbrache durch natürliche Sukzession inzwischen eine Gräser-Staudenflur mit einzelnen Gehölzinseln herausgebildet hat. Die aufgrund der Ursprungssatzung über den B-Plan Nr. 04 festgesetzten Verkehrsflächen (Planstraße K / Anemonenweg, Planstraßen R1, R2 sowie Fußwegeverbindungen zur Schlossallee, zu der nordwestlich des Änderungsbereichs gelegenen parkartigen Grünverbindung (Flst. 44/5) und zu dem im Norden des Änderungsbereichs vorgesehenen öffentlichen Spielplatz (Flst. 44/8) m sind einschließlich der Tiefbaumedien funktionsfertig hergestellt.

Das Plangebiet ist durch erhebliche Höhenunterschiede geprägt. Es fällt nach Nordosten stark ab. Der Höhenunterschied gegenüber dem zentralen Bereich erreicht bis zu ca. 10 ... 14 m. Die Reliefproblematik manifestiert sich insbesondere in der Planstraße R1, die annähernd waagrecht (mit geringem Längsgefälle nach Nordwesten) hergestellt wurde und bis zu ca. 3,4 m über dem natürlich anstehenden Gelände des angrenzenden Baugebietes WR 30 liegt. Insbesondere der Südostabschnitt dieser Straße ist dadurch faktisch nahezu funktionslos und insofern unter Beachtung der dort verlegten Trinkwasser-, Schmutz- und Regenwasserleitungen änderungsbedürftig.

Baugrund:

Die Geomorphologie ist von Grund- und Endmoränen aus Geschiebelehm und -mergel bestimmt.

Bodenproben weisen geringmächtige Oberbodenschichten auf Geschiebemergeln mit einer Wechselfolge von Feinsanden und Schluffen aus, die häufig mit Steinen/Geröll durchsetzt sind. Der anstehende Baugrund ist für eine technische Versickerung von Oberflächenwasser/Niederschlagswasser nicht geeignet.

Detaillierte Baugrundinformationen sind dem Geotechnischen Bericht (IB.N Geotechnik, 05.06.2019) zu entnehmen.

Nutzungsbeschränkungen / Altlasten:

Grund-/Oberflächenwasser:

Aufgrund der geologischen Formation und der Hängigkeit der Flächen ist kein oberflächennahes Grundwasser zu erwarten.

Im Plangebiet gibt es keine oberflächigen Gewässer.

Altlasten: Im Plangebiet sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsstandorte bekannt.

Schutzgebiete für Natur und Landschaft: Schutzgebiete gem. §§ 23 bis 25, 27-29 BNatSchG, "Natura 2000"- oder FFH - Gebiete (§§ 32, 33 BNatSchG) sind im Plangebiet nicht betroffen. Gesetzlich geschützten Biotope und Geotope (§ 20 NatSchAG M-V/§30 BNatSchG) sind weder im Plangebiet noch im Wirkungsbereich der Planung anzutreffen.

Bodendenkmale: Im Plangebiet sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt.

Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde entdeckt werden. (sh. Pkt. 7).

Die bekannten archäologischen Fundstellen westlich des Geltungsbereichs (Flst. 44/23) und östlich des Geltungsbereichs (Flst. 43/4, 44/16, 158/41) werden von der Planänderung nicht berührt.

Festpunkte des amtl. geodätischen Grundlagenternetzes:

Im Geltungsbereich befinden sich keine Festpunkte.

3. Grundzüge der Planung

Es soll ein Reines Wohngebiet als offen bebaute Einfamilienhaussiedlung in zweigeschossiger Bauweise entwickelt werden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt als Sackgassenlösung mit Wendeanlage unter Fortnutzung des bestehenden Anemonenweges und über die für die geänderten Verkehrsanforderungen zu ertüchtigende Planstraße R2. Aufgrund der Gefällesituation des anstehenden Geländes wird im Tiefpunkt des Plangebietes eine Fläche für die Abwasserentsorgung in das Plankonzept aufgenommen.

4. Bauliche und sonstige Nutzung

Art der Nutzung:

Die Baugebiete werden als Reine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Damit werden gem. § 1 (3) BauNVO die Zulassungsvorschriften der §§ 3 und 12-14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans. Jedoch sollen Ferienwohnungen im Bereich der 6. Änderung ausgeschlossen werden, um die entstehenden Baugrundstücke möglichst vollständig für den Wohnungsbau-markt verfügbar zu machen. Die in § 3 (3) BauNVO vorgesehene Ausnahmeregelung für die Zulassung von kleinen Beherbergungsbetrieben, die gem. § 13a BauGB auch Räume für Ferienwohnungen in sonst anders genutzten Gebäuden einschließt, wird deshalb gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB nicht Bestandteil dieser B-Planänderung.

Für das Baugebiet WR 31 wurde exemplarisch geprüft, ob unter Berücksichtigung des Verkehrslärms von der B96 und von der L29 der Schutzanspruch für reine Wohngebiete erfüllt ist. An einem Immissionsort an der Nordecke des Baugebietes WR 31 wurden dazu die Beurteilungspegel für die beiden vg. Straßen durch Berechnung nach RLS-90 (Richtlinien für den Schallschutz an Straßen) ermittelt. Vereinfachend wurde dabei für beide Straßen ein langer, gerader Fahrstreifen und eine freie Schallausbreitungssituation unterstellt. Die Addition beider Beurteilungspegel ergibt am vg. Immissionsort einen Summenpegel von 50,9/41,5 dB(A) (tags/nachts).

Die Verkehrslärmimmissionen werden anhand der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) beurteilt, die als Zielvorstellung für die städtebauliche Planung (nicht als absolute Grenzwerte) zu verstehen sind. Für den Tagzeitraum (6 – 22 Uhr) ist danach die Einhaltung eines schalltechnischen Orientierungswertes von 50 dB(A) und im Nachtzeitraum (22 – 6 Uhr) eines Orientierungswertes von 40 dB(A) anzustreben. (Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), die bei straßenbaulichen Maßnahmen verbindlich zu beachten sind, liegen für Reine Wohngebiete bei 59 / 49 dB dB(A) (tags / nachts).)

Bei freier Schallausbreitung wäre also an der Nordspitze des Änderungsbereichs mit Orientierungswertüberschreitungen um 1 / 2 dB(A) (tags/nachts) zu rechnen. Bei einer offenen, lockeren Bebauung ist die Lärmbelastung an der schallabgewandten Seite um ca. 5 dB geringer als an der zugewandten Seite. Die in 4 Zeilen bestehende offene Bebauung zwischen dem geprüften Immissionsort und den Verkehrslärmquellen übt darüber hinaus eine nennenswerte Abschirmwirkung aus. Deshalb darf ohne besonderen Nachweis von einer Unterschreitung der

schalltechnischen Orientierungswerte sowohl für das Baugebiet WR 31 als auch für alle anderen Baugebiete des Änderungsbereichs ausgegangen werden.

Maß der Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2, 3), § 18 BauNVO durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl sowie der Höhe baulicher Anlagen und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse geregelt.

Die Baudichte wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 begrenzt. Zu den gem. § 19 (4) BauNVO vorgesehenen Überschreitungsmöglichkeiten werden mit dieser Planänderung – unverändert – keine abweichenden Regelungen getroffen; die dort benannten GRZ - Überschreitungen (50 %) sind deshalb für Garagen und Stellplätze sowie deren Zufahrten, für Nebenanlagen und für unterirdische bauliche Anlagen uneingeschränkt zulässig. Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,3 beinhaltet eine Reduzierung des bisher zulässigen Maßes von 0,4. Sie gewährleistet, dass übliche Anforderungen an einen Einfamilienhausstandort auf einem ca. 500 m² großen Grundstück realisiert werden können.

Unter Berücksichtigung der kleinräumig wechselnden Geländehöhen wird für die Bauhöhen ein großzügiger Zulässigkeitsrahmen gesetzt. Die vergleichsweise abseitige Standortlage erfordert hier keine besondere Regelungsstrenge. Gleichzeitig sollen mit dem weiten Zulässigkeitsrahmen auch Ausnahme- oder Befreiungslagen vermieden werden, die wegen der besonderen Höhenverhältnisse häufig eintreten könnten und die eine mögliche Genehmigungsfreistellung nach § 62 LBauO M-V als Erleichterung für die Bauherren erschweren würden.

Die Traufhöhe wird deshalb einheitlich mit 7 m als Höchstmaß über dem natürlich anstehenden Geländeniveau festgelegt. Die Höhenlage der Traufe wird dabei geometrisch durch die Schnittlinie zwischen Dachhaut und aufgehender Fassadenwand bestimmt. Die Oberkante aller baulichen Anlagen darf ein Maß von 10 m über dem Niveau des natürlich anstehenden Geländes nicht überschreiten.

Als maßgebliche Bezugshöhe wird dabei gem. § 18 (1) BauNVO das Höhenniveau des natürlich anstehenden Geländes im Mittelpunkt der überbaubaren Fläche des jeweiligen Baugrundstücks bestimmt. Sie ist grundstücksbezogen nach den vermessungstechnisch festgestellten Höhenmarken zu ermitteln, die in Teil A gekennzeichnet sind.

Die im Baugebiet zu erwartenden Schwierigkeiten mit unterschiedlichen Geländehöhen werden in der Planänderung mit den Textfestsetzungen 1.2 und 5.1 durch eine Generalregelung berücksichtigt, indem die Höhendifferenz bei einer gegenüber dem Straßenniveau tieferen Grundstückslage nicht auf die festgesetzte Bauhöhe anzurechnen ist, bzw. die zugelassene Bauhöhe um dieses Maß überschritten werden darf. Außerdem dürfen bestehende Höhendifferenzen des natürlich anstehenden Geländes (maßgebliche Bezugshöhe) zur Höhenlage der Verkehrsfläche im Mittelpunkt des Anschlussbereichs (Grundstückszufahrt) an das jeweilige Baugrundstück durch Aufschüttungen/Abgrabungen ausgeglichen werden. Damit werden Anpassungen der oben erläuterten, grundsätzlichen Bauhöhenvorgabe an die Höhenlage der jeweils zur Erschließung bestimmten Straße allgemein zugelassen und den Bauherren ein Entscheidungsspielraum eröffnet, um das Baugrundstück ggf. bis zur Höhe der anliegenden Verkehrsfläche aufzufüllen und dadurch private Hebeanlagen für den Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation zu vermeiden.

Bezüglich der im Plangebiet möglichen Aufschüttungen und Abgrabungen wird darauf hingewiesen, dass diese nach § 2 (1) Nr. 1 LBauO zu den baulichen Anlagen zählen, die grundsätzlich baugenehmigungspflichtig und nur bis zu einem Umfang von max. 30 m² Grundfläche und max. 2 m Höhendifferenz verfahrensfrei sind. Sie unterliegen im Übrigen den Möglichkeiten der Genehmigungsfreistellung nach § 62 LBauO. Wegen der Auswirkungen auf die nach § 6 LBauO einzuhaltenden Abstände sind insbesondere bei Aufschüttungen auch die Interessen der Grundstücksnachbarn berücksichtigen.

Einer „missbräuchlichen“ Ausnutzung der vg. Anpassungsmöglichkeiten hinsichtlich der Bauhöhe – etwa durch zusätzliche Geschossebenen, die die beabsichtigte Kleinteiligkeit der

Bebauung (Einfamilienhausstruktur) stören würden – wird durch Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse mit einer Beschränkung auf zwei Vollgeschosse entgegengewirkt. Zum Vollgeschossbegriff wird dabei auf § 2 (6) LBauO verwiesen.

Neben den Bauhöhenfestsetzungen wird die Oberkante baulicher Anlagen auch indirekt durch Vorgabe einer Dachneigung in einem Intervall zwischen 22° und 45° mitbestimmt; hiermit wird gleichzeitig eine gestalterische Vorgabe (§ 86 LBauO) festgesetzt. Ausgeschlossen sind damit im gesamten Änderungsbereich Flachdachgebäude und Mansarddächer.

Nach den getroffenen Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur Dachneigung können in den Baugebieten WR 30-32, 37, 58, 59 jeweils ein- bis zweigeschossige Gebäude errichtet werden. Das zweite Vollgeschoss kann dabei sowohl im Dachraum als auch hinter einer zweigeschossig aufgehenden Gebäudefassade liegen.

Damit sind Einfamilienhäuser sowohl im konventionellen Baustil (Siedlungshaus mit steilem Satteldach) als auch in moderner kubischer oder villenähnlicher Bauweise (Stadthaus) bis hin zum Bungalowstil zulässig. Eine Aufteilung und Ordnung der Bebauung nach Traufhöhe, Dachneigung, Firstrichtung und Gestaltung bleibt dem Grundstückseigentümer überlassen, der beabsichtigt, sämtliche Grundstücke mit Baubindung zu verkaufen und insoweit über das erforderliche Ordnungsinstrumentarium verfügt.

Mit der zugelassenen Bauhöhe (Oberkante baul. Anlagen) ist sowohl die Firsthöhe von Gebäuden erfasst, wie auch die Höhe jeglicher anderer baulicher Anlagen wie etwa Kleinwindkraftanlagen. Solche Anlagen sind aus umweltpolitischen Gründen zwar positiv zu bewerten, da sie grundsätzlich der Verbesserung der Energie-/CO₂ - Bilanz eines Wohngrundstücks dienen können. Aufgrund ihrer Höhe i.V. mit bewegten Bauteilen und dem damit einhergehenden Schattenwurf, Disco-Effekt sowie Geräuschentwicklungen besteht allerdings gleichzeitig auch ein Potenzial für mögliche Nachbarkonflikte. Ein angemessener Interessenausgleich wird mit einer Unterordnung solcher Anlagen unter die allgemein zulässige Höhenentwicklung im Plangebiet gesehen, die sowohl visuelle als auch physikalische Beeinträchtigungen minimiert.

Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO allgemein durch Baugrenzen bestimmt. Gebäude und Anlagen der zulässigen Hauptnutzung müssen jeweils hinter bzw. innerhalb dieser Grenzen errichtet werden; ein Vortreten kann gestattet werden – sh. Teil B Nr. 2.1. Durch die Festsetzung sollen Maßnahmen des energiebewussten Bauens ermöglicht und unterstützt werden – z.B. Vorbauten im Hauseingangsbereich/Windfang, Wintergärten). Darüber hinaus kann aufgrund von § 21 BauNVO für sonstige Teile des Gebäudes (Kellerhölse, Eingangstreppen etc.) ein Übertreten in geringfügigem Ausmaß (bis ca. 0,5 m) zugelassen werden.

Nach § 23 (5) BauNVO werden Regelungen zur Zulässigkeit von Garagen/Carports und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) getroffen (Teil B Nr. 2.2.). Nebenanlagen, die in das Hauptgebäude baulich eingebunden sind (z.B. durch ein abgeschlepptes Dach) sind von dieser Möglichkeit nicht erfasst, da dies im Widerspruch zu der vgl. Möglichkeit einer geringfügigen Grenzüberschreitung von untergeordneten Bauteilen stünde. Danach sind außerhalb der Baugrenzen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i.S.v. § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, die Gebäude sind, ab einem Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulassungsfähig. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO (der Versorgung dienend – z.B. Trafos, Pumpstationen etc.) bleibt unberührt.

Die Regelung entspringt der Garagenverordnung M-V und vermeidet einen Verbau vor der vorderen Bauflicht und sichert so einen ausreichend weiten Erschließungsraum.

Die festgesetzte Baugrenze im Baugebiet WR 58 berücksichtigt den nach § 20 LWaldG M-V einzuhaltenen Mindestabstand von 30m zur Dwasiedener Waldkante. Die innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes gelegenen Teilflächen des Baugebietes WR 58 sind von Bebauung (auch Nebenanlagen) grundsätzlich freizuhalten. Eine entsprechende Festsetzung wurde aufgrund des LWaldG nachrichtlich in den B-Plan aufgenommen. Da § 20 LWaldG M-V und die dazu erlassene Waldabstandsverordnung bestimmte Ausnahmen von diesem Bauverbot vorsehen, können mit

Zustimmung der Forstbehörde entsprechende Abweichungen nach § 67 LBauO im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die bisher teilweise zulässige geschlossene Bauweise wird damit aufgegeben. Danach können Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Reihenhäuser, die theoretisch ebenfalls zulässig sind, kommen praktisch nur nicht in Betracht, denn Reihenhäuser erfordern eine Grundflächenzahl von $\geq 0,4$, die im Änderungsbereich nicht vorgesehen ist, bzw. hinreichend lange (große) Grundstücke, die allerdings der Grundkonzeption des Reihenhausgrundstücks widersprechen.

5. Erschließung des Plangebietes

5.1 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Straße ‚Ostseeblick‘ und den Anemonenweg erschlossen und über die Mukraner Straße an das übrige Stadtgebiet sowie an das überörtliche Verkehrssystem angebunden.

Der Anemonenweg ist anbaufähig hergestellt und bedarf keiner Änderungen; Fußgänger- und Kfz-Verkehr werden hier weiterhin im Trennprinzip abgewickelt.

Der bereits hergestellte Weg Planstraße R2 wird für das künftige Erschließungssystem weiter genutzt. Dazu ist ein Ausbau für den Begegnungsverkehr (Bemessungsfall Pkw/Müllfahrzeug) erforderlich. Die bisherige Verkehrsfläche wird dazu in nordöstliche Richtung um 1 m verbreitert. Bei der Auswahl der Straßenseite für die Flächenerweiterung war eine Trinkwasserleitung des ZWAR maßgeblich, die sich zzt. auf privatem Baugrund befindet.

Südöstlich entlang der bisherigen Baugebiete wird die Planstraße R2 mit einer neu festgesetzten Verkehrsfläche als Sackgasse fortgeführt, die in einem Wendehammer für 3-achsige Müllfahrzeuge gem. Bild 59 / RAST 06 mündet.

Die Planstraße R2 ist im Bestand zu ändern (s.o.); die Verlängerung ist neu herzustellen. Die Planstraße R2 einschließlich Verlängerung soll insgesamt weiterhin als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Die Ausbaubreite ist gem. RAST 06 zu bemessen und sollte jeweils eine insgesamt 4,75 m breite Fahrbahn beinhalten. Sie ermöglicht den Begegnungsfall Pkw/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit und den Begegnungsfall Pkw/Lkw bei verminderter Geschwindigkeit und entspricht somit umfassend den örtlichen Nutzungsanforderungen.

Die Planstraße R1 erscheint aufgrund des Höhenversatzes zu den angrenzenden Baugebieten unter Berücksichtigung der nunmehr geplanten Einfamilienhausbebauung nicht zweckmäßig. Für diesen bereits hergestellten Weg wird ein Teilrückbau für das ca. 25 m lange Endstück vorgesehen. Zu der verlängerten (neuen) Planstraße R2 wird eine öffentliche Fußwegeverbindung neu hergestellt.

An der Südwestseite des Baugebietes WR 32 wird mit der 6. Änderung des B-Plans ein bisher festgesetzter öffentlicher Fußweg aufgegeben. Unter Berücksichtigung des Anemonenweges sowie der fortbestehenden Fußgängerverbindungen über die Baugebiete WR 31 und 37 zu den übergeordneten Grün-/bzw. Wegeachsen des Gesamtgebietes „Mukraner Straße“ war dieser Fußweg als öffentliche Anlage nicht mehr erforderlich. Auf dieser Fläche sollen durch Festsetzung eines Wegerechts nunmehr private Grundstückszufahrten für den Anschluss rückwärtiger Baugrundstücke gesichert werden. Die bisherige Verbindungsfunktion der Fläche wird gleichwohl durch ein Wegerecht für die Allgemeinheit aufrechterhalten.

Für weitere Teile von Baugebieten, auf denen die Bildung von rückwärtigen Baugrundstücken ohne direkten Verkehrsanschluss zu erwarten ist, werden ebenfalls Flächen für Wegerechte der privaten Anlieger und der Versorgungsbetriebe festgesetzt; sie dienen der Sicherung des verkehrlichen und medientechnischen Anschlusses rückwärtiger Baugrundstücke. Diese Flächen sind von Bebauungen und Nutzungen freizuhalten, die dem Zweck des festgesetzten Wege- und Leitungsrechts entgegenstehen könnten.

Für den ruhenden Verkehr bestehen im Änderungsbereich 9 öff. Parkstände. Nach der allgemeinen Richtgröße für die Ausstattung von Wohngebieten mit öff. Parkständen wird die Mindestausstattung damit bereits erreicht (10 .. 30% der gem. LBauO vorzuhaltenden privaten Stellplätze / 54 Stpl. für ca. 54 WE einschl. WR 33/außerhalb Änderungsbereich). Wegen der Länge der neu festgesetzten Planstraße R2 werden jedoch 4 weitere Stellplätze im südöstlichen Teil des Änderungsbereichs vorgesehen, so daß insgesamt eine Versorgungsquote von 24% nach dem vg. Bedarfsansatz erreicht und das Plangebiet angemessen ausgestattet ist.

5.2 Technische Infrastruktur

Für die stadttechnische Erschließung der Baugebiete WR 31, 32, 37 sowie WR 30 und 59 jwls. teilweise liegen anschlussbereite Anlagen für die Trinkwasserversorgung, die Schmutz- und Regenwasserableitung sowie für die Energieversorgung mit Gas und Strom und für die Telekommunikation im öffentlichen Bauraum des Anemonenweges und auf den ersten ca. 30 m der Planstraßen R1 und R2 an.

Für die hangabwärts gelegenen südlichen Teilflächen der bisherigen Baugebiete WR 30 und 59 sowie für die neu zugelassenen Baugebiete WR 30 und WR 58) ist eine Erweiterung der bestehenden Anlagen bzw. z.T. eine Neuanlage (SW-Druckleitung, ggf. auch RW-Druckleitung mit Pumpstationen) erforderlich.

Dabei wird davon ausgegangen, dass eine ausreichende Dimensionierung der Primäerschließung anliegt, da die Intensität der baulichen Nutzung gegenüber dem bisher zulässigen Baurecht mit dieser Änderungssatzung (6. Änderung) reduziert wird.

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. Soweit Umverlegungen von unterirdischen oder sonstigen Leitungen notwendig werden, sind die damit entstehenden Kosten vom Verursacher zu tragen (s.u. Leitungsstillegungen / -umverlegungen Baugebiet WR 37).

Trinkwasserversorgung, Schmutz- und Regenwasserableitung:

Für alle Belange der Wasserversorgung sowie der Schmutz- und Regenwasserableitung sind die Bestimmungen der einschlägigen Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) maßgebend und in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Die technischen Anschlussbedingungen sind mit dem ZWAR entsprechend abzustimmen. Die Planung, Herstellung und Übergabe der zusätzlich erforderlichen wassertechnischen Anlagen ist im Rahmen einer Erschließungsvereinbarung mit dem ZWAR zu regeln; der ZWAR erbringt keine Erschließungsleistungen für Bebauungsplangebiete.

Auf die geplante Stilllegung und Neuverlegung einer TW-Leitung, eines Schmutzwassersammlers und eines Regenwassersammlers, die zzt. über die nordwestliche Teilfläche des Baugebietes WR 37 verlaufen, wird hingewiesen. Die bisher für private Stellplatzzwecke des Baugebietes WR 33 festgesetzte Fläche ist für diesen Nutzungszweck entbehrlich geworden. Die Fläche wurde deshalb für eine Einfamilienhausbebauung vorgesehen. In dem südlich angrenzenden öffentlichen Fußweg ist eine Neuverlegung der stillzulegenden Leitungsabschnitte vorgesehen.

Die Trassen der Leitungen dürfen auf keinen Fall mit starkwüchsigen Gehölzen oder Bäumen bepflanzt werden. Der Mindestabstand zwischen Stammachse des Baumes und Rohraußenwand der Versorgungsleitung muss 2,50 m betragen. Kann die Einhaltung der Abstände nicht gewährleistet werden, ist gem. Merkblatt über Bäume und unterirdische Leitungen und Kanäle (DVGW GW 125, Ausgabe Februar 2013) zu verfahren.

Aufgrund der umliegend bereits realisierten Bebauung kann davon ausgegangen werden, dass Drainagesysteme des ehemaligen Ackers nicht mehr berührt werden können. Sollten wider Erwarten Rohrleitungen aufgefunden werden, sind sie ggf. zu Lasten des Bauträgers ordnungsgemäß umzuverlegen und über Fangsammler neu anzubinden.

Das häusliche Abwasser ist im Trennsystem zu erschließen und über die zentrale Ortsentwässerung) zur Kläranlage Bergen abzuleiten. Gefällebedingt wird im Tiefpunkt des Plangebietes eine Fläche für die Abwasserentsorgung reserviert, um die Unterbringung eines Schmutzwasserpumpwerkes zu ermöglichen, das die hier im Freigefälle zusammentreffenden Schmutzwassermengen des Planbereichs in das bereits bestehende Schmutzwassersystem hebt.

Das Regenwasser soll gemäß § 39 (3) LWaG M-V grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, verdunstet und versickert werden. Aufgrund der bekannten Bodenverhältnisse ist jedoch eine 100%-ige Regenwasserversickerung nicht möglich. Überschussmengen müssen danach in einem öffentlichen Netz gefasst und abgeleitet werden. Das gefasste Niederschlagswasser soll in die Versickerungsmulde (Flst. 44/16) eingeleitet werden. Für das Baugebiet WR 58 wird gefällebedingt zzt. eine Ableitung auf die südöstlich angrenzende private Grünfläche erwogen.

Von hier kann überschüssiges Oberflächenwasser über eine private Fangmulde am Südostrand der Fläche ggf. in die Versickerungsmulde (Flst. 44/16) eingeleitet werden. Das Flurstück 44/16 befindet sich im Eigentum des Erschließungsträgers für den Änderungsbereich und ist Bestandteil einer für Versickerungszwecke festgesetzten Fläche (B-Plan Nr. 4 i.d.F. der 2. Änderung). Für die Einleitung des Regenwassers in die Sickermulde ist durch den ZWAR und ggf. die privaten Anlieger des Baugebietes WR 58 jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen (§§ 2, 8 WHG).

Sollte die Kapazität der Versickerungsfläche auf Flurstück 44/16 für eine 100% Regenwasserverbringung nicht ausreichen, so ist das Regenwasser über ein Pumpwerk in das übergeordnete Netz des ZWAR abzuleiten. Hierfür steht die am Nordostende der Planstraße R2 festgesetzte Fläche für die Abwasserbeseitigung zur Verfügung. Das Regenwassernetz wird in der Zuständigkeit des ZWAR betrieben. Die technischen und rechtlichen Details hierzu werden Gegenstand eines zwischen Stadt, Erschließungsträger und ZWAR abzuschließenden Vertrages.

Die Trinkwasserversorgung wird über das öffentliche Leitungssystem im Anemonenweg gesichert. Eine Netzerweiterung ist erforderlich.

Die Löschwasserbereitstellung muss über Hydranten abgesichert werden. Für die vorgesehene Bebauung ist gem. DVGW W 405 eine Löschwassermenge von 48 m³/h über mind. 2 Std. zu gewährleisten, diese wird mit dem anliegenden TW-Netz vorgehalten.

Die Löschwasserversorgung zur Gewährleistung des Grundschutzes (abwehrender Brandschutz) liegt gemäß § 2 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V in der Zuständigkeit der Stadt. Die Löschwasserbereitstellung aus dem Trinkwassernetz ist auf der Ebene des Erschließungsvertrages zwischen der Gemeinde, dem ZWAR abzustimmen.

Die frühere Genehmigungspflicht nach § 38 (1) LWaG M-V für den Bau, die wesentliche Änderung und die Stilllegung von Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen einschließlich Rohrleitungen ist aufgrund Art. 4 des Gesetzes zur Neugestaltung der Landesbauordnung und zur Änderung anderer Gesetze vom 18.04.06 (GVOBl. M-V 102) entfallen.

Die Gas- und Stromversorgung wird durch die örtlichen Versorgungsunternehmen (EWE AG, E.DIS NETZ GmbH) gewährleistet. Für den Betrieb und Ausbau des Gasversorgungsnetzes der EWE und der E.DIS gilt der jeweils mit der Stadt Sassnitz abgeschlossene Konzessionsvertrag. Für den Anschluss der zusätzlich geplanten Baugebiete (WR 30, WR 58) an das Gas- und an das E-Netz sind geeignete Flächen gem. DIN 1998 im Straßenraum bereitzustellen; bei Nutzung privater Flächen ist eine Dienstbarkeit oder ein Vertrag mit dem Eigentümer erforderlich.

Für neu zu verlegende Gas-Versorgungsleitungen wird eine Erdüberdeckung von 0,8 m vorgesehen; Oberflächenbefestigungen im Trassenbereich sollen eine problemlose Wiederherstellung nach Leitungsarbeiten ermöglichen (z.B. Verbundpflaster). Auf die Gasversorgungsleitungen (110 PE 97) in ca. 0,8 m Tiefe in den Randbereichen des Anemonenweges und der Planstr. R1, R2 wird hingewiesen. Sie sind bei der Grundstücksbildung zu beachten; eine Überbauung ist auszuschließen. Ein Teilstück der Gasversorgungsleitung 110 PE 97 quert das Baugebiet WR 37 zwischen Anemonenweg und Schlossallee – die Leitung ist hier zur Freilegung des für eine Einfamilienhausbebauung vorgesehenen Baugrundstücks stillzulegen und im öffentlichen Bauraum des angrenzenden Fußweges neu zu verlegen.

Für die Stromversorgung ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gem. DIN 1998 bereitzustellen. Es wird eine Verlegetiefe von 0,6 .. 0,8 m vorgesehen. Auf die Einhaltung der Abstandsanforderungen zu elektrischen Betriebsmitteln nach DIN 0100, DIN 0101 wird hingewiesen.

Im Bereich des Wendehammers Anemonenweg sind vorhandene 0,4 kV-Kabel im Straßenseitenraum, angrenzend an die Baugebiete WR 33, WR 37 und WR 59 zu beachten; sie dürfen nicht überbaut werden. Etwaige Kosten für Umverlegungen bestehender NS-Kabel sind vom Verursacher (hier: Erschließungsträger) zu tragen.

In den Randbereichen des Anemonenweges liegen ebenfalls Niederspannungskabel in 0,6 .. 0,8 m Tiefe; diese sind bei der Grundstücksbildung und -bebauung zu beachten.

Abfallwirtschaft: Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle sind durch das öffentliche Entsorgungssystem entsorgen zu lassen. Für die künftig bebauten Grundstücke besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung gem. der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises.

Die neu herzustellenden Verkehrsanlagen sind für die Befahrung durch Müllfahrzeuge der kommunalen Abfallentsorgung ausreichend zu bemessen. Beim Straßenausbau (Erschließungsplanung) sind die Lichtraumprofile und Überhanglängen der Müllfahrzeuge zu beachten (Mindestbreite im Lichten: 3,55 m) – sh. Pkt. 5.1.

Für die Hausmüllentsorgung von Grundstücken, die nicht unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, werden Müllbereitstellungsplätze im öffentlichen Raum festgesetzt (vgl. Planzeichnung), um den Anforderungen des § 15 (2) Abfallsatzung an eine geordnete Müllabfuhr gerecht zu werden.

Bei der Durchsetzung des B-Planes ist zu gewährleisten, dass für jedes Objekt im Geltungsbereich sowohl während der Bautätigkeit als auch nach der Fertigstellung eine vollständige, ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgen kann. Alle Abfälle, insbesondere auch Bodenaushub sind gem. § 4 KrW-/AbfG vorrangig zu vermeiden oder stofflich zu verwerten und darüber hinaus entsprechend der Abfallsatzung 2015 (geä. 2016) zu entsorgen. Nichtverwertbare Abfälle des Baugeschehens sind gem. § 10 KrW-/AbfG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Unbelasteter, recyclingfähiger Bauschutt und Baustellenabfälle sind einer zugelassenen Bauschuttzubereitungsanlage zur Verwertung zuzuführen. Die Nachweisführung der Abfallentsorgung richtet sich nach der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (NachwV).

Für die Flächen des Änderungsbereiches sind keine Hinweise auf einen etwaigen Altlastenverdacht bekannt geworden. Gleichwohl können punktuelle Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Hinzuweisen ist deshalb auf die sich aus § 4 BBodSchG (BGBl. I 1998, 502) ergebenden Rechtspflichten für den Eigentümer einer Altlast. Soweit Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf den Grundstücken eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 – 12 BBodSchV sind zu beachten. Auf die Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird hingewiesen.

Fernmeldetechnische Versorgung:

Im Planbereich befinden sich in den Randzonen fernmeldetechnischen Anlagen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Netzes sowie für die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es erforderlich, rechtzeitig vor Baubeginn Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bei der Telekom Netz GmbH anzuzeigen. Vor Tiefbauarbeiten ist eine Einweisung in die Lage der TK-Linien der Dt. Telekom AG erforderlich. Die Kabelschutzanweisung der Dt. Telekom AG ist zu beachten.

6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB

Aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereichs und der im Gesamtgebiet bestehenden strukturbildenden Grünräume besteht kein Erfordernis für besondere grünordnerische Regelungen für den Änderungsbereich. Die Pflicht zur Begrünung der unbebauten Teile der Baugrundstücke ist hinreichend in § 8 (1) LBauO M-V geregelt, so dass mittelfristig eine vergleichbare Qualität erwartet werden kann, wie auf den benachbarten Wohnbauflächen bzw. den sonstigen Baugrundstücken des Stadtgebietes.

Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB

Mit der Planänderung entstehen über das bisher bereits zugelassene Maß hinaus zusätzliche Eingriffe in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt i.S.v. § 14 BNatSchG. Gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten diese zusätzlichen Eingriffe jedoch als vor der Planaufstellung/-änderung erfolgt bzw. zulässig. Entsprechend § 1a (3) BauGB ist ein Ausgleich deshalb nicht erforderlich. Die Veränderungen der ursprünglichen Eingriffs-/Ausgleichskonzeption des B-Plans sind allerdings bei der Planänderung beachtlich. Deshalb ist die Überplanung von Flächen, auf denen nach der ursprünglichen Konzeption des B-Plans Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt waren (private Sukzessionsfläche / 8.464m²) ist wertgleich zu ersetzen. Dabei wird die Verringerung der Grundflächenzahlen / der zulässigen Versiegelung aufgrund der 6. Änderung gegenüber den bisher aufgrund des ursprünglichen B-Plans zulässigen Eingriffen kompensationsmindernd angerechnet.

Die bestehenden Ausgleichsverpflichtungen nach § 1a (3) BauGB, die durch Überplanung als WR-Flächen bzw. Verkehrs- und Versorgungsfläche undurchführbar werden bzw. verloren gehen, werden unter Anrechnung der vg. GRZ-Reduzierungen durch Abbuchung vom Ökokonto Nr. BRASOR-001 "Nutzungsverzicht im Wald (NSG Granitz)" abgelöst. Dazu liegt eine verbindliche Reservierungsbestätigung des LPV Rügen e.V. vom 27.05.2020 vor.

In einer Bilanzierung der geplanten Eingriffe bzw. der geplanten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Anhang 1) wurden diejenigen Eingriffstatbestände berücksichtigt, die eine Veränderung des bisherigen Baurechts beinhalten (vgl. § 1a (3) BauGB). Danach ist insgesamt ein Kompensationsflächenäquivalent von 7.417 m² zu ersetzen.

Artenschutz

Zu der Planänderung wurde ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet (Lämmel, 25.01.2019).

Die Festsetzungen des B-Plans kollidieren danach voraussichtlich nicht mit Verbotsnormen nach § 44 (1) BNatSchG. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Gewährleistung der ökologischen Funktion planbetroffener Ruhe oder Fortpflanzungsstätten von besonders oder streng geschützter Arten werden nicht erforderlich.

Als Maßnahme zur Vermeidung von Störungen geschützter Arten im Zusammenhang mit Gehölzrodungen und Flächenberäumung ist grundsätzlich auf den Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zu verweisen – sh. § 39 (5) BNatSchG. Bei Abweichung vom vorgegebenen Bauzeitraum ist der gutachterliche Nachweis zu erbringen, dass keine Brutplätze von gehölzbrütenden Vögeln vorhanden sind.

7. Flächenbilanz

Nr.	Titel	Fläche (m ²)
1.	Baugebiete	19.935
	WR 30	4.641
	WR 31	1.863
	WR 32	3.072
	WR 33	155
	WR 37	2.400
	WR 58	4.097
	WR 59	3.707
2.	Verkehrsflächen	3.422
	Verkehrsberuhigte Bereiche	3.167
	Fußwege	255
3.	Versorgungsflächen (Abwasserbeseitigung)	142
4.	Gesamtfläche des Geltungsbereiches	23.499

Tabelle 1: Flächenbilanz

8. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges

Auf die Meldepflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V - geologischer Dienst- sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, wird hingewiesen (§§ 4, 5 des Lagerstättengesetzes).

Bei der Erschließung und Bebauung des Plangebietes sind grundsätzlich archäologische Funde möglich. Diese sind als Bodendenkmal gem. § 5 (2) DSchG M-V¹ gesetzlich geschützt. Wenn während der Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, ist gem. § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, für den Leiter der Arbeiten, für den Grundeigentümer, und für zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 11 DSchG M-V).

Bei der Herstellung des Versickerungsbeckens (außerhalb Änderungsbereich, Flst. 159/108, 43/4 und 44/16) ist ein bekanntes Bodendenkmal betroffen, dessen Beseitigung/Veränderung grundsätzlich möglich ist. Die denkmalrechtlichen Vorgaben sind entsprechend zu beachten.

Für die medientechnische Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind ausreichende Flächen nach DIN 1998, DIN 18920 im öffentlichen Bauraum freizuhalten. Soweit bei den vorgesehenen Baumpflanzungen ein Abstand von 2,5 m zu den künftigen Leitungstrassen unterschritten wird, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Die Abstandsanforderungen zu elektrischen Betriebsmitteln nach DIN 0100, DIN 0101 (Kabel) bzw. die Schutzabstände nach DIN 0105 (Freileitungen) sowie die Merkblätter H162, GW 125 des Wasserversorgungsunternehmens für Schutzmaßnahmen bei Abstandsreduzierung sind zu beachten.

¹ Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern