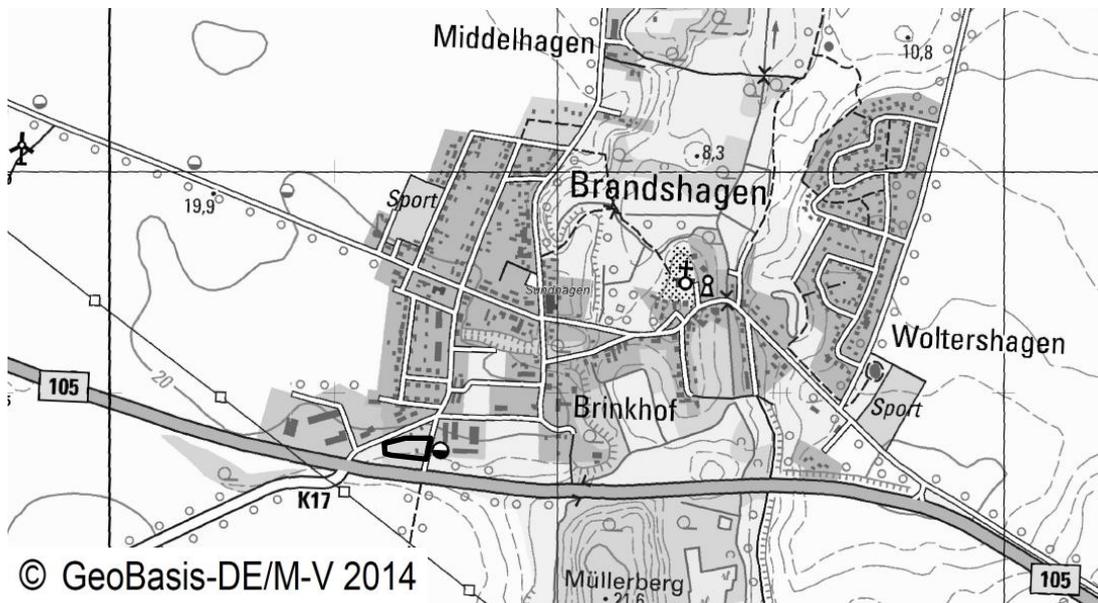


GEMEINDE SUNDHAGEN



Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 „Verbrauchermarkt Brandshagen“

Satzungsfassung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Sundhagen, den

Helmut Krüger
Bürgermeister

Satzung

über den

Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Sundhagen "Verbrauchermarkt Brandshagen"

Satzungsfassung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Auftraggeber:

Gemeinde Sundhagen
Über Amt Miltzow
Bahnhofsallee 8a
18519 Sundhagen OT Miltzow

Auftragnehmer:

wagner Planungsgesellschaft
Doberaner Str. 7
18057 Rostock

Projektbearbeiter: Dipl.-Ing. Ines Fiddecke
Dipl.-Ing. Peter Wagner

Rostock, den 20.07.2015

Inhaltsverzeichnis

1	Zielsetzung und Erfordernis der Planaufstellung	4
2	Räumliche Lage	4
3	Katastermäßiger Bestand	4
4	Planungsrechtliche Situation	4
4.1	Übergeordnete Planungsvorgaben	4
4.1.1	Landesraumentwicklungsprogramm	4
4.1.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm	5
4.1.3	Rahmenkonzept für die Gestaltung der Stadt-Umland-Beziehungen im Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Stralsund	6
4.1.4	Trinkwasserschutzzone	6
4.1.5	Artenschutzrechtliche Belange	8
4.1.6	Denkmalschutz	8
4.1.7	Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope	8
4.1.8	Gesetzlich geschützter Baumbestand	9
4.1.9	Bergbau.....	9
4.2	Planungen der Gemeinde Sundhagen.....	9
4.2.1	Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB	9
4.2.2	Landschaftsplan	10
4.2.3	Die Satzung tangierende Planungen und sonstige Satzungen	10
5	Bestandsaufnahme	10
5.1	Topographie	10
5.2	Vorhandene Bebauung und Flächennutzung.....	10
5.3	Verkehrerschließung.....	10
5.4	Ver- und Entsorgung	11
5.4.1	Stromversorgung.....	11
5.4.2	Telekommunikation	11
5.4.3	Wasserversorgung	11
5.4.4	Abwasser.....	11
5.4.5	Löschwasserversorgung.....	11
5.4.6	Gasversorgung.....	12
5.4.7	Abfallentsorgung	12
6	Planung.....	12
6.1	Beschreibung des Vorhabens.....	12
6.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	12
6.2.1	Art der baulichen Nutzung	12
6.2.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestsetzung	13
6.2.3	Überbaubare Grundstücksfläche	13
6.2.4	Flächen für Nebenanlagen	13
6.2.5	Verkehrerschließung.....	14
6.2.6	Ver- und Entsorgung	14
6.2.7	Löschwasserbereitstellung	16
6.2.8	Grünordnung	17
6.2.9	Immissionsschutz	18
7	Kosten	19
8	Flächenbilanz.....	19
9	Prüfung der Standortalternativen.....	19
10	Umweltbericht	20

1 Zielsetzung und Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Sundhagen beabsichtigt im Ortsteil Brandshagen am Standort Ecke Wüstenfelder Straße / B 105 einen Verbrauchermarkt für Lebensmittel und Waren des täglichen Bedarfs samt zugehörigen Zufahrten, Anlieferung und Parkplatzbereich für Kunden und Angestellte errichten zu lassen. Dieser soll primär der Versorgung der Wohnbevölkerung sowie der Attraktivitätssteigerung des Tourismusentwicklungsraums dienen. Insbesondere im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel und der damit teilweise einhergehenden geringer werdenden Mobilität sind solche Nahversorgungseinrichtungen auch im Ländlichen Raum von besonderer Bedeutung für die Sicherung der Wohn- und Lebensqualität.

Der geplante Verbrauchermarkt verfügt über eine maximale Verkaufsfläche von 800 m² sowie über die erforderlichen Lager-, Sozial- und Verwaltungsräume.

Da sich die betreffende Fläche im Außenbereich befindet und damit eine Genehmigung im Rahmen des § 34 BauGB nicht möglich ist, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans im Regelverfahren erforderlich.

2 Räumliche Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 liegt im südwestlichen Ortsrand Brandshagens südlich der Wüstenfelder Straße und nördlich der B 105. Unmittelbar östlich schließt das Betriebsgelände der Agrar GmbH Brandshagen an.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 282/3 (tlw.) und 283/2 (tlw.) der Flur 1 der Gemarkung Brandshagen und schließt eine ca. 0,68 ha große Fläche ein.

Es ergeben sich folgende räumliche Begrenzungen:

- im Norden durch die Wüstenfelder Straße, die bestehende Kleingartenanlage,
- im Osten durch das Betriebsgelände der Agrar GmbH Brandshagen,
- im Süden durch die Abstandsfläche (Grünfläche) der B 105 und
- im Westen durch die Abstandsfläche (Grünfläche) am Kreuzungsbereich B 105/Wüstenfelder Straße.

3 Katastermäßiger Bestand

Grundlage für die Planzeichnung ist der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros DIRK SCHÖNEMANN, gemessen am 29.07.2014. Der Vermessung liegt die automatisierte Liegenschaftskarte vom 23.07.2014 des Landkreises Vorpommern-Rügen FD Kataster und Vermessung (Dienststelle Stralsund) zu Grunde. Diese basiert auf dem digitalen amtlichen Liegenschaftskataster.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V, 2005) trifft folgende Aussagen zur der Gemeinde Sundhagen:

Siedlungsentwicklung

Die Gemeinde liegt zwischen den festgelegten Teiloberzentren Stralsund und Greifswald. Die Flächen der Gemeinde sind teils dem Stadt-Umland-Raum Stralsund und teils dem Stadt-Umland-Raum Greifswald zugeordnet. Die Fläche der ehemali-

gen Gemeinde Brandshagen, in der auch das Plangebiet liegt, gehört zum Stadt-Umland-Raum Stralsund.

Freiraumentwicklung

Große Teile der Gemeinde Sundhagen sind als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Landwirtschaft ausgewiesen. Weitere Flächen sind als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege und/oder Trinkwasser dargestellt, weitere Flächen als Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Das Plangebiet selbst befindet sich in dem Vorranggebiet Trinkwasser „Brandshagen-Devin“. Weitere Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete werden vom Plangebiet nicht tangiert.

Infrastrukturentwicklung

Als Teil des großräumigen Straßennetzes ist die Bundesstraße B 96 erfasst. Die B 105 ist Teil des überregionalen Straßennetzes. Die bestehende Bahnverbindung (Berlin-Greifswald-Stralsund-Sassnitz) ist dem großräumigen Schienennetz zugeordnet. Das Plangebiet, das unmittelbar nördlich an die B 105 angrenzt, bindet an einen Teil des überregionalen Straßennetzes an und weist somit infrastrukturell einen guten Standort auf.

4.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Die Gemeinde Sundhagen liegt im Planungsgebiet des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP). In dessen beschlossener Fassung vom 20.09.2010 werden in Bezug auf vorliegendes Vorhaben nachfolgende Aussagen getroffen:

Gesamträumliche Entwicklung

Die Gemeinde Sundhagen liegt zwischen den festgelegten Teilercentren Stralsund und Greifswald. Die Flächen der ehem. Gemeinde Brandshagen (auch das Plangebiet) ist dem Stadt-Umland-Raum Stralsund zuzuordnen. Diese Räume sollen entsprechend 3.1.2(2) so gestärkt werden, dass sie weiterhin einen wesentlichen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region leisten.

Entsprechend Ziffer 3.1.2(3) unterliegen die Gemeinden, die Stadt-Umland-Räumen zugeordnet sind, einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. **(Z)**

Das Kooperations- und Abstimmungsgebot gilt wechselseitig für Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit Auswirkungen auf die Gemeinden im Stadt-Umland-Raum, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe einschließlich Einzelhandel, Verkehr, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie für die Vorhaltung kommunaler Einrichtungen.

Freiraumentwicklung

Fast die gesamte Gemeindefläche ist als Tourismusraum/ Tourismusedwicklungsraum festgelegt. Circa die Hälfte des Gemeindegebietes ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt. Darüber hinaus werden Teile der Gemeinde als Vorrang- und Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege sowie als Vorranggebiet bzw. Vorbehaltsgebiet Trinkwasser dargestellt.

Das RREP VP (2010) stellt für das Plangebiet jedoch einzig ein Vorranggebiet Trinkwasser dar. Es handelt sich, laut Schreiben der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern Rügen vom 01.12.2014 um die Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebiete „Brandshagen-Devin“ (MV_WSG_1744_03).

Laut Ziffer 5.5.1(1) sind in Vorranggebieten Trinkwasser [...] alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie den standörtlichen Anforderungen des Trinkwasserschutzes entsprechen. (Z)

4.1.3 Rahmenkonzept für die Gestaltung der Stadt-Umland-Beziehungen im Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Stralsund

Trotz des im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP MV) formulierten Zieles Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortiment nur an städtebaulich integrierten Standorten zu zulassen, ist die Absicherung des alltäglichen Bedarfs im Bereich des Einzelhandels und handwerklicher Dienstleistungen laut dem Rahmenkonzept für die Gestaltung der Stadt-Umland-Beziehungen im Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Stralsund ein wesentlicher Bestandteil der gemeindlichen Entwicklung der Umlandgemeinden, zu denen auch Brandshagen zählt (S. 43). Hierzu wird unter dem Punkt 7.3 des Rahmenkonzepts „Entwicklung Wirtschaft und Arbeit“ dargelegt, dass es in den Umlandgemeinden (Klausdorf, Prohn, Preetz, Pantelitz, Steinhagen, Sundhagen (OT Brandshagen)) im Wesentlichen um eine Absicherung des alltäglichen Bedarfs im Bereich des Einzelhandels und handwerklicher Dienstleistungen geht.

Laut Ziffer 13.3 des Rahmenkonzepts ist die Nahversorgung in den Umlandgemeinden grundsätzlich über die Nähe zu Stralsund gesichert. Kleinflächige Einrichtungen sind nicht raumbedeutsam und damit nicht abstimmungsrelevant. (vgl. Kapitel 4.1.2).

4.1.4 Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich im beschlossenen Wasserschutzgebiet der Wasserfassung Brandshagen-Devin. Das Wasserwerk Brandshagen ist stillgelegt und zurückgebaut. Das Grundwasser dient der Trinkwasserversorgung der Hansestadt Stralsund über die „Wasserfassung Andershof 2“.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes „Brandshagen-Devin“ (MV_WSG_1744_03). Aufgrund dieser Lage sind bei der späteren Bauausführung die Hinweise des Merkblattes der REWA GmbH „Anforderungen für Bauvorhaben in Wasserschutzgebieten“ besonders zu berücksichtigen:

- Der Beginn der Bauarbeiten ist rechtzeitig vor Aufnahme der Arbeiten der REWA Stralsund GmbH schriftlich mitzuteilen.
- Die in den Wasserschutzgebieten nicht vermeidbaren Eingriffe in die schützenden Deckschichten, wie z.B. Abräumen von Oberboden oder Ausschachtungsarbeiten, sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken und in kürzest möglicher Zeit zu beenden. Die ursprünglichen Deckschichten sind unverzüglich wiederherzustellen oder durch bindiges unbelastetes Bodenmaterial zu ersetzen. Diese Arbeiten sollen nur bei Trockenwetter ausgeführt werden. In jenem Falle sind durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser, das von befestigten Flächen abfließt, in die Baugrube gelangen kann.
- Grabungen oder Abgrabungen, durch die das Grundwasser dauernd oder zeitweise freigelegt wird, sind nicht zulässig. Es ist verboten, Bauschutt und Baustellenabfälle in die Baugrube oder den Arbeitsraum zu verbringen und dort zu belassen.
- Bei den Baumaßnahmen dürfen keine wassergefährdenden, auswaschbaren oder auslaugbaren Stoffe verwendet werden. Verboten sind z.B. Schlacke, Bauschutt, Teer, Imprägniermittel, Halogenkohlenwasserstoffe, phenolhaltige Anstriche. Das ungesicherte Lagern von Wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kraftstoffe oder Schmiermittel) ist nicht zulässig. Die Lagerung von Ölen, Treibstoffen, anderen Wasser- gefährdenden Stoffen und Geräten mit Wassergefährdenden

Stoffen sowie die Errichtung von Toiletten haben an einem überdachten, gegen Versickerung und gegen Missbrauch geschützten Platz außerhalb der Baugrube stattzufinden (z.B. Container). Sofern technisch möglich ist ein umweltunbedenkliches Hydrauliköl („nicht wassergefährdend“) auf Pflanzenölbasis zu verwenden.

- Der Einsatz von Baumaschinen und -geräten, bei denen Öl- oder Treibstoffverluste erkennbar sind, ist nicht zulässig. Reparatur-, Reinigungs- und Wartungsarbeiten an den Baumaschinen, bei denen Wassergefährdende Stoffe freigesetzt werden können, sind nicht zulässig. Die eingesetzten Baumaschinen sind jeden Morgen vor Aufnahme der Arbeiten auf ihren technischen Zustand (u.a. auf Leckagen, auf Tropfverluste, Zustand der Hydraulikschläuche, usw.) zu kontrollieren. Zur Aufnahme von Leckageflüssigkeiten und Tropfverlusten sind Ölbindemittel vorzuhalten.
- Baumaschinen dürfen nicht über Nacht oder übers Wochenende im Wasserschutzgebiet auf unbefestigten, nicht regelgerecht entwässerten Flächen verbleiben.
- Die bauausführende Firma ist vor Beginn der Bauarbeiten durch die verantwortliche Bauleitung einzuweisen und über die besonderen Maßnahmen zum Schutz der Wassergewinnung zu unterrichten.
- Es ist ein Bautagebuch anzulegen und zu führen.
- Der REWA Stralsund GmbH ist eine verantwortliche Person sowie deren Stellvertreter schriftlich spätestens mit der Anzeige des Baubeginns zu benennen (Name und Telefonnummer). Ein Wechsel der Personen ist schriftlich mitzuteilen.
- Betriebsstörungen, Unfälle und sonstige Vorkommnisse sind der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen und der REWA Stralsund GmbH unverzüglich mitzuteilen. Die Fertigstellung der Baumaßnahme ist der REWA Stralsund GmbH schriftlich anzuzeigen.
- Die Schmutzwasserleitungen sind nach den Vorgaben des ATV- Arbeitsblattes A 142 (Abwasserkanäle und -leitungen in Wasserschutzgebieten) der Abwassertechnischen Vereinigung zu errichten und zu betreiben. Hierfür sind einwandige Rohr-/Ableitungssysteme zulässig, die die Anforderungen für das Gefährdungspotential „hoch“ erfüllen. Die unterhalb der Bodenplatte verlegten Schmutzwasserleitungen sind auf direktem Weg nach außen zu führen.
- Bei Entwässerungsanlagen für Abwasser, ausgenommen Wasser von Dachflächen oberhalb der Rückstauenebene, muss die Dichtheit vor Inbetriebnahme durch Druckprobe nach DIN 1610 nachgewiesen und wiederkehrend alle 5 Jahre durch geeignete Verfahren überprüft werden. Es wird empfohlen, die Entwässerungsleitungen so zu installieren, dass die Dichtheitsprüfung möglichst einfach durchgeführt werden kann. Die Dichtheitsprüfung ist von einer Fachfirma durchzuführen und durch ein Prüfprotokoll zu dokumentieren.
- Abwassertechnische Einrichtungen (wie Rückstausicherungen, Absetz- u. Abscheideanlagen) sind in den vorgeschriebenen Zeitabständen (z.B. DIN 1986 Teil 30) von einer Fachfirma überprüfen zu lassen. Bei der Ausführung von Baumaßnahmen insbesondere der Abwasserkanäle sind u. a. folgende Regelwerke zu beachten:
 - DIN EN 1610 (Verlegung und Prüfung von Abwasserleitungen und -kanäle),
 - DIN 1986 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke)
 - Arbeitsblatt 139 (Richtlinien für die Herstellung von Entwässerungskanäle und -leitungen) und Arbeitsblatt 142 (Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten)
 - Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten

Die Schutzzone III wird in dem Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

4.1.5 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Verbrauchermarkt Brandshagen“ der Gemeinde Sundhagen wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Dadurch wird die Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes sichergestellt.

Der Geltungsbereich umfasst hauptsächlich extensiv genutzte Grünlandbereiche sowie eine Teilfläche einer noch in Nutzung befindlichen Kleingartenanlage. Er wird im Süden von der B 105, im Westen von dem Kreuzungsbereich B 105/ Wüstenfelder Straße, im Norden durch die Wüstenfelder Straße und die Kleingartenanlage sowie im Osten durch einen landwirtschaftlichen Betrieb eingerahmt.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen infolge der unmittelbar angrenzenden Siedlungsstrukturen und der damit einhergehenden, anthropogenen Beeinflussungen erfolgte eine negative Potentialabschätzung für die prüfungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten (vgl. Kapitel 3.1 und 3.2). Diese Einschätzung wurde durch die Bestandserfassung im Zuge des Ortstermins bestätigt. Hinweise auf ein dauerhaftes Vorkommen prüfungsrelevanter Arten wurde nicht erbracht.

Unter Berücksichtigung einer adäquaten Bauzeitenregelung (Gehölzrodung außerhalb der Brutsaison) und dem Teilerhalt des Gehölzbestandes (einige Obst- und Laubbäume sowie die Nadelbäume), ist eine erhebliche Beeinträchtigung von besonders und streng geschützten Arten faktisch auszuschließen bzw. auf ein Minimum zu reduzieren. Der ältere Baumbestand östlich des Plangebietes wird von der Umsetzung der Planinhalte nicht betroffen. Der Abstand zur geplanten Bebauung beträgt ≥ 8 m.

Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG zulässig.

Das Prüfen von Vermeidungsmaßnahmen sowie von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) ist nicht notwendig. Ebenso entfällt eine Prüfung von Ausnahmevoraussetzungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Eine detaillierte Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Belangen ist dem beigefügten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

4.1.6 Denkmalschutz

Hinweise auf unter Denkmalschutz stehende Gebäude und Bodendenkmale bestehen für den Geltungsbereich und dessen nähere Umgebung bisher nicht. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde und auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern und Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

4.1.7 Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope

Es befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope innerhalb des Geltungsbereichs. Weder in der Bio- und Geotopkartierung des LUNG noch im Flächennutzungsplan der Gemeinde Sundhagen ist das Vorkommen gesetzlich geschützter Geo- oder Biotope im Plangebiet bzw. dessen unmittelbarer Umgebung verzeichnet.

4.1.8 Gesetzlich geschützter Baumbestand

Im Geltungsbereich verteilen sich 35 Obstbäume, drei Nadelbäume (Tannen), vier jüngere Linden als Teil einer neu gepflanzten Baumreihe sowie vier weitere einzelne Laubbäume (eine Eiche und ein Ahorn, eine Kastanie, eine Esche).

Die Obstbäume, zumeist Apfelbäume, unterliegen entsprechend § 18 Abs. 1 Nr. 2 NatSchAG M-V nicht dem gesetzlichen Schutz. Die einzelnen vier Laubbäume erfüllen aufgrund ihres geringen Stammdurchmessers von max. 0,2 m ebenfalls noch nicht die Schutzanforderungen i.S.d. § 18 NatSchAG M-V.

Auch die Nadelbäume unterliegen formal nicht den Schutzbestimmungen des § 18 NatSchAG M-V. Zum einen weisen zwei der drei Bäume jeweils einen Stammdurchmesser von max. 0,2 m auf zum anderen befinden sich alle drei Nadelbäume in einer Kleingartenanlage im Sinne des Kleingartenrechts. Damit unterliegen diese Bäume entsprechend § 18 Abs. 1 Nr. 4 NatSchAG M-V nicht den Schutzbestimmungen.

Die vier jüngeren Linden im nördlichen Plangebiet, südlich der Wüstenfelder Straße sind Teil einer verkehrsbegleitenden Baumreihe, die gem. § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt ist. Diese Bäume wurden von der Gemeinde zusammen mit der Agenda Brandshagen gepflanzt, sie stellen aber keine Ausgleichspflanzung dar.

Um diesen gesetzlich geschützten Baumbestand zu schützen und dauerhaft zu erhalten, wurde die geplante Ein- und Ausfahrt entsprechend der Stellungnahme vom Landkreis Vorpommern-Rügen vom 19.03.2015 vom aufgemessenen Kronenumfang 1,5 m abgerückt.

4.1.9 Bergbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis „Stralsund KW“ zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe“. Inhaber dieser Erlaubnis ist die CEP Central European Petroleum GmbH, Rosenstraße 2, 10178 Berlin.

Nach Einschätzung des Bergbauamtes steht die Erlaubnis dem Vorhaben nicht entgegen, zumal die Erlaubnis lediglich einen Dritte ausschließende Rechtstitel darstellt und noch nichts darüber besagt, wie und unter welchen Voraussetzungen der Inhaber seine Berechtigung ausüben darf.

4.2 Planungen der Gemeinde Sundhagen

4.2.1 Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sundhagen ist am 18.06.2015 in Kraft getreten. Die Aufstellung eines vorzeitiger Bebauungsplans gem. § 8 Abs. 4 BauGB ist somit nicht notwendig.

Der Geltungsbereich wird im vorliegenden Flächennutzungsplan als Teil einer gemischten Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) nördlich der B 105 gekennzeichnet. Aufgrund des geringfügigen flächenmäßigen Ausmaßes insgesamt und auch im Verhältnis zu der im FNP dargestellten gemischten Baufläche ist auszuschließen, dass die vorliegende Planung zu einer Änderung des dem FNP zu Grunde liegenden städtebaulichen Grundkonzepts führt. Zudem stellt die Festsetzung eines Sondergebiets Einzelhandel eine planungsrechtliche Feinsteuerung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung dar. Die auf FNP-Ebene dargestellte undifferenzierte gemischte Baufläche wird hier situationsgerecht hinsichtlich der speziellen Art der baulichen Nutzung ausdifferenziert.

Folglich ist durch vorliegende Planung das Entwicklungsgebot entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten.

4.2.2 Landschaftsplan

Für die Gemeinde Sundhagen liegt kein Landschaftsplan vor. Übergeordnete umweltrelevante Aussagen enthalten ausschließlich das Gutachterliche Landschaftsprogramm M-V (GLP M-V, 2003) und der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP, 2009). Hierauf wird im Umweltbericht gesondert eingegangen.

4.2.3 Die Satzung tangierende Planungen und sonstige Satzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 16 bzw. dessen unmittelbarer Umgebung bestehen bisher keine Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen.

5 Bestandsaufnahme

5.1 Topographie

Der Geltungsbereich ist von der Topographie her weitgehend eben mit einem Abfall des Höhengniveaus vom nordöstlichsten Punkt des Plangebietes nach Süden hin. Das Geländenniveau bewegt sich zwischen 19,00 m über NHN im nördlichen Plangebiet 16,00 m über NHN im südlichen Plangebiet.

5.2 Vorhandene Bebauung und Flächennutzung

Der Geltungsbereich stellt sich bisher in überwiegenden Teilen als extensiv genutzte/ gepflegte Grünfläche dar. Der nordöstliche Teilbereich wird durch eine Teilfläche einer noch in Nutzung befindlichen Kleingartensiedlung geprägt. Im ganzen Plangebiet befinden sich mehrere Laub-, Nadel- und Obstbäume (zumeist Äpfel) sowie eine Siedlungsheckenstruktur innerhalb des Geltungsbereiches und eine südlich angrenzend. Deren Vorkommen ist auf die bestehende bzw. ehemalige Kleingartennutzung zurückzuführen.

Im Norden bzw. Nordwesten wird das Plangebiet von der Wüstenfelder Straße und im Süden von der Abstandsfläche (Grünfläche) der B 105 begrenzt. Nördlich der Wüstenfelder Straße grenzt Wohnbebauung in Form von Mehrfamilienhäusern an. Östlich und westlich bestehen gewerbliche Nutzungen. Hierbei handelt es sich im Westen um ein Küchenstudio sowie ein metallverarbeitenden Betrieb und im Osten um einen Landwirtschaftsbetrieb. Südlich der B 105 grenzen intensiv bewirtschaftete landwirtschaftlich Flächen (Acker) an.

5.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Wüstenfelder Straße, einer Innerortsstraße, welche in gut 100 m in südwestlicher Richtung von der Grundstückszufahrt des Marktes an die Bundesstraße B 105 anbindet. Diese bindet das Plangebiet in westlicher Richtung an die B 96 und damit auch in südlicher Richtung an die Bundesautobahn A 20 an. Folgt man der B 96 in nördlicher Richtung erreicht man die Hansestadt Stralsund. Hier bestehen Anschlussmöglichkeiten in westliche Richtung (der B 105 folgend) nach Rostock oder dem Verlauf der B 96 folgend auf die Insel Rügen, von wo in Sassnitz Fährbindungen Richtung Skandinavien bestehen.

Das nördlich an die Wüstenfelder Straße angrenzende Wohngebiet ist durch eine bestehende Fußwegeverbindung an den Nahversorgungstandort angebunden. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich an der Gaststätte an der Dorfstraße. Man erreicht sie, wenn man der Wüstenfelder Straße ca. 580 m in nördliche Richtung folgt.

Grundsätzlich ist die Erreichbarkeit des Einzelhandelsstandorts sowohl für den motorisierten Individualverkehr sowie mit Einschränkungen (sehr eingeschränkte Fahrzeiten) mittels ÖPNV und für die benachbarten Wohngebiete auch fußläufig gegeben.

Eine interne Erschließung des Plangebietes besteht bisher nicht.

5.4 Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich ist durch bestehende Leitungsnetze im Bereich der angrenzenden Straßen „Wüstenfelder Straße“, „Am Ring“ und „An der Brink“ versorgungstechnisch erschlossen. Zu der Bestandssituation (Leitungen, Anlagen) können folgende Aussagen getroffen werden.

5.4.1 Stromversorgung

Die Netzinfrastruktur für die Stromversorgung kann durch das netzbetreibende Unternehmen E.DIS AG sichergestellt werden. Es befindet sich eine Mittelspannungsleitung im nördlichen Bankettbereich der Wüstenfelder Straße. Dieser Bestand ist während der Bauarbeiten zu sichern.

5.4.2 Telekommunikation

Die Netzinfrastruktur für die Telekommunikation kann durch Anschluss (Erweiterung) an das Netz der Deutschen Telekom AG gesichert werden. Es befindet sich eine Telekommunikationslinie im nördlichen Bankettbereich der Wüstenfelder Straße, welche auf Höhe der Einmündung der Straße „Am Buchenwäldchen“ die Straße kreuzt und im Folgenden im südlichen Bankettbereich der Wüstenfelder Straße (knapp außerhalb des Plangebietes) verläuft. Der Leitungsbestand ist während der Bauarbeiten zu sichern.

5.4.3 Wasserversorgung

Die Bereitstellung von Trinkwasser erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen (ZWAG). Im südlichen Bankettbereich der Wüstenfelder Straße, knapp außerhalb des Geltungsbereiches, verläuft eine 100 PVC Trinkwasserleitung. Auf Höhe des Abzweiges Wüstenfelder Straße Ecke B 105 quert die Trinkwasserleitung das Plangebiet und kreuzt im Anschluss die B 105. Der Leitungsbestand ist während der Bauarbeiten zu sichern.

5.4.4 Abwasser

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen (ZWAG). Es befindet sich eine 200 PVC Abwasserleitung mit einem Endschacht im Straßenbereich „An der Brink“. Diese Anlage kann laut Schreiben des ZWAG vom 15.09.2014 genutzt werden, um das Plangebiet abwassertechnisch anzuschließen (vgl. Kapitel 6.2.6)

5.4.5 Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 2 Buchstabe c) des Gesetzes über den Brandschutz und die technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern vom 03.05.2002, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet, die Löschwasserversorgung in ihrem Gebiet sicherzustellen.

Das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. weist darauf hin, dass die erforderliche Löschwasserversorgung (48 m³ bis 96 m³, je nach Bedachungsart) für eine Löschzeit von zwei Stunden im Löschbereich zur Verfügung stehen muss. Laut Stellungnahme des ZWA-Grimmen vom 20.02.2015 bzw.

15.09.2014 befinden sich keine Löschwasserhydranten im Nahbereich des Plangebietes, die zur Löschwasserbereitstellung genutzt werden können.

Neben dem Feuerwehrgebäude Brandshagen, in der Dorfallee 42, befindet sich jedoch ein Feuerlöschteich, der Löschwasser zur Erstbrandbekämpfung zur Verfügung stellen kann. Der Teich ist ca. 350 m (Straßenverlauf) entfernt vom Plangebiet (vgl. Kapitel 6.2.7)

Im Rahmen der Hochbaumaßnahmen ist eine Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr zu führen.

5.4.6 Gasversorgung

Die EWE NETZ GmbH teilte mit Ihrer Stellungnahme vom 06.02.2015 mit, dass sich im nördlichen Bankettbereich der Wüstenfelder Straße eine Gasleitung (160 PE 1994) befindet. Dieser Bestand ist während der Bauphase zu schützen. Eine Erschließung des Plangebietes ist grundsätzlich möglich.

5.4.7 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung obliegt gemäß Abfallsatzung des Landkreises Vorpommern-Rügen sowie dem seitens des Landkreises beauftragten Entsorgungsunternehmen. Grundlage für die Abfallentsorgung bilden die derzeit gültige Fassung der Abfallsatzung vom 28. Oktober 2013 sowie andere Abfallentsorgungsbedingungen (z.B. Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften). Die bestehenden Erschließungsanlagen außerhalb der Plangebietsgrenzen (Wüstenfelder Straße und B 105) sind hinreichend dimensioniert um eine Befahrung durch Entsorgungsfahrzeuge sicherzustellen. Eine innere Erschließung besteht bisher nicht. Aussagen zu geplanten Ausbaubreiten der geplanten inneren Erschließung z.B. der Fahrgassen, Standorte der Müllbehälterstellplätze etc. werden im Kapitel 6.2.6 getroffen.

6 Planung

6.1 Beschreibung des Vorhabens

Am Standort Ecke Wüstenfelder Straße/B 105 wird die Errichtung eines Lebensmittel-Verbrauchermarkts samt zugehörigen Zufahrten, Anlieferung und mindestens 70 Parkplätzen geplant. Der Markt soll durch den Einzelhandelskonzern Netto betrieben werden und weist eine maximale Verkaufsfläche von 800 m² auf.

6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Um die geplante Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben planungsrechtlich vorzubereiten, wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment an Lebensmitteln und Waren des sonstigen täglichen Bedarfs. Dabei erfolgt eine Beschränkung der Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe auf maximal 800 m². Diese Festsetzung stellt sicher, dass von der Ansiedlung des Marktes keine Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Ziel der Marktansiedlung an dieser Stelle ist die Nahversorgung der Wohnbevölkerung Brandshagens und der unmittelbar benachbarten kleineren Orte, insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der damit teilweise einhergehenden abnehmenden Mobilität, sicher zu stellen und die Wohn- und Lebensqualität im Ländlichen Raum zu unterstützen.

Die Zulassung von Läden für Backwaren oder Fleischer, Blumen, Tabakwaren, Zeitungen/Zeitschriften/Lotto/Poststelle, Schlüsseldienst/Kleinreparaturen ermöglicht für die Zukunft eine flexible Entwicklung des Einzelhandelsstandorts und bietet zudem die Möglichkeit lokalen Akteuren Räumlichkeiten für den Verkauf von Waren/Dienstleistungen vorzuhalten. Durch die Anrechnung der Ladenflächen auf die maximal zulässige Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes wird gleichzeitig eine unverträgliche Ausweitung der Verkaufsfläche vermieden.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestsetzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ) ermöglicht einerseits die Umsetzung der geplanten Errichtung eines Verbrauchermarktes. Gleichzeitig wird ein angemessenes Einfügen des Vorhabens in das Siedlungsgefüge gewährleistet sowie eine Beschränkung des Eingriffs in Natur und Landschaft auf das unbedingt erforderliche Maß erzielt.

Die Festsetzungen zur max. zulässigen Höhe baulicher Anlagen beziehen sich auf NHN und orientieren sich an den Vorgaben des geplanten Verbrauchermarktes. Sie beschränken den Eingriff in das Landschafts- bzw. Stadtbild auf das zwingend notwendige Maß.

6.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen die Umsetzung der geplanten Errichtung des Verbrauchermarktes. Da sich die Planung noch in einem frühen Stand befindet und Änderungen im Rahmen der noch kommenden Planungsphasen nicht ausgeschlossen werden können, wird die Baugrenze großzügig dimensioniert.

Da gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m von Bundesfernstraßen, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden dürfen, wurde das Baufenster ≥ 20 m von der befestigten Fahrbahnkante der B 105 abgerückt.

6.2.4 Flächen für Nebenanlagen

Um dauerhaft ausreichend Flächen für notwendige Nebenanlagen und vor allem Kundenstellplätze und deren Zufahrten bereitzustellen und zu sichern, die sich auf die Hauptnutzung des Sondergebietes beziehen, sind zusätzlich zu deren Zulassung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen), solche Anlagen auch innerhalb der zu diesem Zweck in entsprechendem Umfang nach § 9 Abs. 1 BauGB festgesetzten Flächen zulässig. Für diese Bereiche ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis zu 50 vom 100 zulässig.

Die Errichtung von Werbeanlagen (wie sie für Verbrauchermärkte üblich ist) innerhalb eines Abstandes von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand von Bundesfernstraßen ist gemäß § 9 Abs. 6 FStrG ebenso wie die Errichtung jeglicher Hochbauten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG) nicht zulässig. Bei einer geplanten Errichtung von Werbeanlagen innerhalb eines 40 m Streifens (gemessen vom befestigten Fahrbahnrand) ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG eine gesonderte Baugenehmigung bei der obersten Landesstraßenbaubehörde zu beantragen.

Die Positionierung von Eigenwerbeanlagen muss innerhalb des Geltungsbereiches und außerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgen.

6.2.5 Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt von der Wüstenfelder Straße aus über eine ca. 9 m breite Ein- und Ausfahrt.

Um den Stellplatzbedarf für Mitarbeiter und Kunden abzudecken, werden mindestens 70 Stellflächen für Pkw vorgehalten. Die innere Erschließung des Plangebietes/der Parkplatzfläche wird durch Fahrspuren von ca. 7,00 m Breite gesichert. Die Fahrspur die auch von den Lkw zur Anlieferung genutzt wird (die direkte Verbindung vom Einfahrtbereich zur Laderampe) weist eine Breite von 9 m auf. Die Ausbaubreite der Fahrspuren ist hinreichend bemessen, um den Pkw-Verkehr und den zu erwartenden fußläufigen Verkehr gleichermaßen aufzunehmen.

6.2.6 Ver- und Entsorgung

Der Standort ist medientechnisch bereits großteils erschlossen und kann an die umliegenden Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der Wüstenfelder Straße und der Straßen „Am Ring“ bzw. „An der Brink“ angebunden werden.

Trinkwasserversorgung

Gemäß Stellungnahme des ZWA-Grimmen vom 20.02.2015 und 15.09.2014 ist ein Anschluss an den bestehenden Trinkwasserleitungsbestand grundsätzlich möglich und die Trinkwasserversorgung für das Objekt somit gesichert. Die vorhandene 100 PVC Leitung, deren Verlauf in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet ist, ist (während der Bauarbeiten) zu sichern. Angaben zum Trinkwasserbedarf sind dem ZWAG zu übergeben.

Schmutzwasserentsorgung

Ein Anschluss an die bestehende Schmutzwasserleitung (an den Freigefällekanal) im Straßenbereich „An der Brink“ ist laut Schreiben des ZWAG vom 15.09.2014 und 20.02.2015 grundsätzlich möglich. Hierfür ist ein Pumpwerk zu bauen und das Schmutzwasser mittels Druckrohrleitung bis zum Endschacht zu leiten. Zudem sollten für eventuelle Imbiss- und Fleischereieinrichtungen im Verbrauchermarkt ausreichend Vorrichtungen zur Fettabscheidung vorgesehen werden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Da eine vollständige Versickerung des anfallenden, unbelasteten Niederschlagswassers im Bereich der wasserundurchlässigen Flächen (laut Umweltbericht max. 4.802 m²) aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse in Form von grundwasserbestimmte bzw. staunasse Lehme/Tieflehme (> 40 % hydromorph) ggf. nicht möglich ist, ist neben der geplanten örtlichen Versickerung die Abgabe des gesammelten unbelasteten Niederschlagswasser in den verrohrten Graben auf der gegenüberliegenden Seite der B 105 geprüft. Dieser wird vom Wasser und Bodenverband 18 „Ryck-Ziese“ gepflegt und unter der Nummerierung 1/012 geführt.

Das Einleiten von Niederschlagswasser in einen bestehendes Gewässers ist ebenso wie das Versickern von Niederschlagswasser im Boden eine erlaubnispflichtige Handlung, die einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Diese ist zu gegebenen Zeitpunkt bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen entsprechend zu beantragen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes „Brandshagen-Devin“ (MV_WSG_1744_03) wurde seitens der Unteren Wasserbehörde darauf hingewiesen, dass eine Vorbehandlung des anfallenden Regenwassers vom Parkplatzbereich vor Einleitung notwendig ist. Über das Erfordernis der Behandlung ist im Rahmen der Erschließungsplanung in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zu entscheiden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird das nicht belastete Niederschlagswasser folgender wasserundurchlässiger Flächen an die unterirdische Rohrleitung abgegeben:

Dachfläche (leicht geneigt 1,5°): max. 1.783 m²

Parkplatzbereich (ohne Fase, mit Fugen ≤ 3 mm): max. 2.880 m²

Telekommunikation

Gemäß Stellungnahme der Telekom vom 10.03.2015 ist für die telekommunikationstechnische Erschließung eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes der Deutschen Telekom erforderlich. Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Stromversorgung

Gemäß Stellungnahme der E.DIS AG vom 06.02.2015 ist eine ausreichende Versorgung des geplanten Verbrauchermarktes mit Elektrizität gesichert bzw. kann durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes (vgl. Kapitel 5.4.1) abgesichert werden. Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der erforderliche Leistungsbedarf bei der E.DIS anzumelden.

Mit Schreiben vom 27.05.2015 teilte die E.DIS AG ergänzend mit, dass eine Transformatorstation errichtet werden muss. Die benötigte Aufstellfläche beträgt laut Stellungnahme der E.DIS AG mindestens 2 m x 3 m zuzüglich eines gepflasterten Randes von 1 m Breite. Im Zuge der Ausführungsplanung wird die exakte Verortung der Transformatorstation erfolgen. Die bisherigen Planungen sehen vor, den Trafo außerhalb des Geltungsbereichs des BP Nr. 16, im Bereich der nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grünfläche, einzurichten.

Gasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas kann durch Anschluss an das Gasnetz der EWE NETZ GmbH erfolgen. Für die Erschließung neuer Wohn-, Gewerbe- und Industriegebiete mit Erdgasleitungen gilt der mit der jeweiligen Gemeinde geschlossene Konzessions- bzw. Wegenutzungsvertrag und die Niederdruckanschlussverordnung (NDVA) mit „Ergänzenden Bedingungen“.

Vor Baubeginn ist es zwingend erforderlich, sich über bereits verlegte Versorgungsleitungen zu informieren. Die ausgehändigten Pläne haben eine Gültigkeit von 4 Wochen. Die genaue Lage der Leitung ist durch Querschnitte mittels Handschachtung festzustellen.

Bei Unterschreitungen des Mindestabstandes (Näherungen < 40 cm, Kreuzungen < 20 cm) zu vorhandenen Ortsnetz- und Telekommunikationsleitungen hat eine örtliche Einweisung zu erfolgen. Veränderung der Überdeckung und eine Überbauung der Anlagen mit Gebäuden, Schuppen, Borden, Schächten, Kanälen usw. ist nicht zulässig. Eine spätere Bepflanzung der Trasse mit Bäumen erfordert Mindestabstände und Schutzmaßnahmen für die bestehenden Leitungen.

Neu zu verlegende Leitungen werden grundsätzlich in öffentlichen Räumen wie Gehwegen oder Fahrbahnseitenräumen mit einer Überdeckung von 0,8 m verlegt. Die Oberflächenbefestigung im Bereich der Versorgungsleitung muss so konstruiert sein, dass nachfolgende Arbeiten problemlos durchgeführt werden können.

Nach Beendigung der Bautätigkeiten sind die (digitalen) Pläne mit den Ergebnissen der Endvermessung zu übergeben.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung kann über das bestehende Abfallentsorgungssystem erfolgen. Die geplanten Erschließungsanlagen (Fahrspuren des Parkplatzes) sind hinreichend dimensioniert, um eine Befahrung durch Entsorgungsfahrzeuge sicherzustellen. Die bestehenden Erschließungsanlagen außerhalb der Plangebietsgrenzen (Wüstenfelder Straße und B 105) sind hinreichend dimensioniert um eine Befahrung durch Entsorgungsfahrzeuge weiterhin sicherzustellen.

Der Standort für den Restmüllbehälter ist im Bereich der Anlieferungsrampe (nördlich des geplanten Hauptgebäudes angrenzend) auf einem gepflasterten Standplatz (l = 3,50 m / t = 1,50 m) vorgesehen. Dieser ist so zu wählen, dass der Müllcontainer vom Parkplatzbereich problemlos erreichbar ist, ohne dass das Müllfahrzeug rückwärts in den Laderampenbereich einfahren muss. Sollte dies nicht möglich sein, ist der Müllcontainer an den Abholtagen, gut erreichbar vom Parkplatzbereich, an den Rand der Laderampeneinfahrt abzustellen.

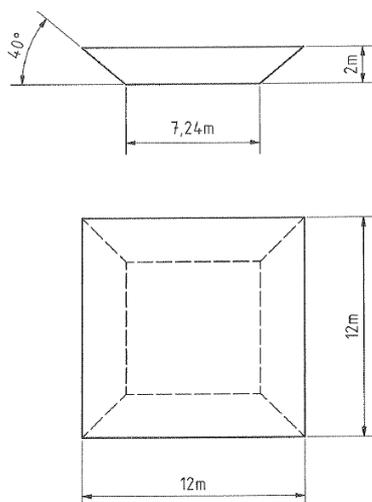
Die Fahrgasse, die von der Parkplatzeinfahrt direkt zur Anlieferungsrampe führt ist mit einer Breite von 9,00 m ausreichend breit bemessen, um mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug befahren zu werden. Auch die restlichen geplanten Fahrgassen weisen mit 7 m eine hinreichende Ausbaubreite auf, um das Befahren mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug und ggf. Begegnungsverkehr zu ermöglichen.

Das Rückwärtsfahren oder Wenden des Müllfahrzeuges ist aufgrund der hinreichend ausgebauten Fahrgassen im gesamten Parkplatzbereich somit nicht notwendig. Der Parkplatzbereich kann als Umfahrung genutzt werden.

6.2.7 Löschwasserbereitstellung

Laut Schreiben des ZWA-Grimmen vom 15.09.2014 kann der Feuerlöschwasserbedarf für das Plangebiet nicht über die bestehenden Anlagen des ZWA-Grimmen gesichert werden.

Gemäß § 2 Abs. 2 Buchstabe c) des Gesetzes über den Brandschutz und die technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern vom 03.05.2002, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet, die Löschwasserversorgung in ihrem Gebiet sicherzustellen.



In mittelbarer Nähe (ca. 350 m Straßenverlauf in nördlicher Richtung entfernt) zum Plangebiet, neben dem Feuerwehrgebäude Brandshagen, in der Dorfallee 42, befindet sich ein Feuerlöschteich, der zur Brandbekämpfung herangezogen werden kann. *Der Löschwasserteich hat ein Volumen von ca. 188 m³ (schriftliche Auskunft des Amtes Miltzow Abt. Brandschutzangelegenheiten in Zusammenarbeit mit dem Löschgruppenleiter Brandshagens.). Vor dem Hintergrund der geplanten harten Bedachung wird das Löschwasservolumen als ausreichend eingestuft.*

Die Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ist durch die geplante Erschließung (Parkplatzfläche mit 7 m breiten Fahrspuren) uneingeschränkt gegeben. Die ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude ist für die bessere Erreichbarkeit der Einsatzfahrzeuge ist zu gewährleisten

$$V = \frac{1}{3} \cdot 2\text{m} \cdot [(12\text{m})^2 + 12\text{m} \cdot 7,24\text{m} + (7,24\text{m})^2]$$

$$V = 188,87\text{m}^3$$

und in den weiterführenden Planungen zu berücksichtigen.

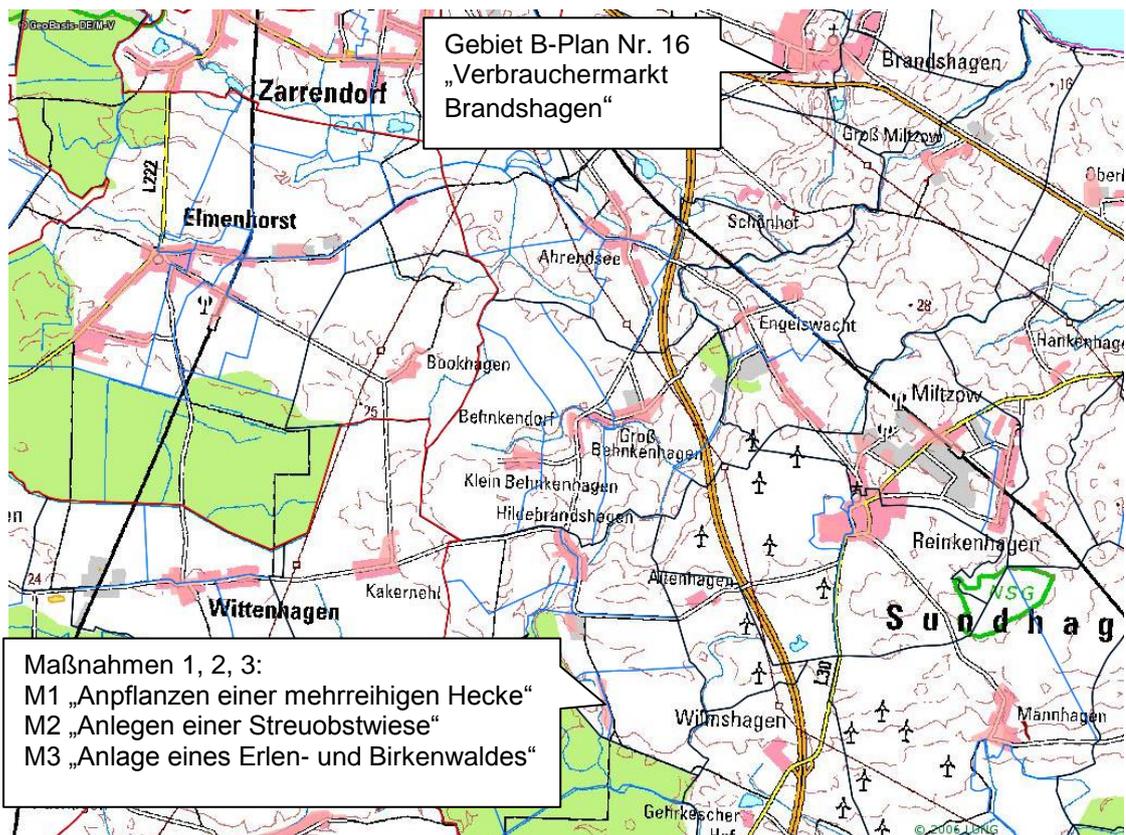
6.2.8 Grünordnung

Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Gem. § 1a BauGB Abs. 3 ist die Vermeidung und Kompensation voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt auf Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“, LUNG M-V 1999.

Im Ergebnis der durchgeführten Bilanzierung entsteht durch die aufgezeigte bauliche Entwicklung im Plangebiet ein Kompensationserfordernis von insgesamt 17.960 Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ). Der Ausgleich kann nur zu einem geringen Teil im Geltungsbereich selbst, durch Herstellung einer Randeingrünung des Sondergebietes in Form einer ca. 5 m breiten Heckenpflanzung aus heimischen, standortgerechten Sträuchern mit Überhältern, erfolgen.

Das verbleibende Defizit von 17.600 KFÄ wird durch die Umsetzung externer Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Gemeindegebietsgrenzen gedeckt. Hierfür werden geeignete Teilflächen von Kompensationsflächen gem. § 13 (3) Nr. 2 ÖkoKtoVO MV der Südhof GbR herangezogen.



Laut Beschreibung des Flächeneigentümers Südhof GbR werden auf Teilflächen der Flurstücke 27, 28, 29, 30, 33/1, 34/1 und 35 der Flur 5 Gemarkung Hildebrandshagen folgende Maßnahmen umgesetzt:

Maßnahme 1: „Anpflanzen einer mehrreihigen Hecke mit Überhältern auf Intensivgrünland“

Maßnahme 2: „Anlegen einer Streuobstwiese auf Intensivgrünland“

Maßnahme 3: „Anlage eines Erlen- und Birkenwaldes auf Ackerland“

Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahmen sowie die Bewertung des Kompensationspotentials ist dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Die dingliche Sicherung der Maßnahmen erfolgt durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Unteren Naturschutzbehörde gem. § 1090 BGB. Der Grundstückseigentümer wird weiterhin die Südhof GbR sein. Zwischen dem Eingriffsverursacher und der Südhof GbR wird ein Vertrag geschlossen, der die Durchführung und Pflege der Kompensationsmaßnahmen durch die Südhof GbR sowie die Deckung der dadurch entstehenden Kosten regelt.

Der zeitliche Ablauf der Eintragung erfolgt entsprechend der vertraglichen Regelung mit dem Kompensationspflichtigen.

Festsetzungen zur Grünordnung

Die festgesetzte Pflanzmaßnahme (M1) „Pflanzen einer ca. 5 m breiten Hecke mit Überhältern“ wirkt multifunktional auf verschiedene Schutzgüter und kann als naturschutzfachlicher Ausgleich i.S.d. § 1a BauGB i.V.m. § 15 BNatSchG angerechnet werden. Sie dient zum einen der harmonischen Einbindung des Vorhabens in das Landschaftsbild, zum anderen bieten die neu anzupflanzende Hecke potentielle Ersatzstrukturen für die durch die Umsetzung des Planinhaltes überprägten bzw. beseitigten Lebensraumstrukturen wie z.B. eine Siedlungshecke, Kleingartenstrukturen für Flora und Fauna. Die Umsetzung der Maßnahme M1 (Pflanzung der Heckenstruktur) hat spätestens in der Vegetationsperiode zu erfolgen, die der Beendigung des Eingriffs (der Errichtung des Verbrauchermarktes und seinen Nebenanlagen) folgt.

6.2.9 Immissionsschutz

Für die Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Immissionsschutzgutachten erarbeitet (TÜV-Nord, Rostock), um mögliche Auswirkungen der Einrichtung eines Verbrauchermarktes sowie der Nutzung der Stellplätze und des Zulieferverkehrs gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen der Umgebung zu prüfen. Die Beurteilung der Geräuschimmissionen erfolgte entsprechend der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, in Verbindung mit der TA Lärm. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Beim bestimmungsgemäßen Betrieb des geplanten Verbrauchermarktes liegen die Beurteilungspegel im Tagzeitraum und im Nachtzeitraum unterhalb der gebietspezifischen Orientierungswerte.

Immissionsbestimmend ist v.a. der Parkplatz. Immissionen von Geräuschspitzen liegen im Tag- und Nachtzeitraum an allen Immissionsorten unterhalb der zulässigen Werte.

Geräuschimmissionen des anlagenbezogenen Verkehrsaufkommens auf der öffentlichen Straße werden eingehalten.

Unter Beachtung folgender Anforderungen ist sichergestellt, dass das Planvorhaben, auch unter Berücksichtigung der angrenzenden gewerblichen Vorbelastung, keine unzumutbaren Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft hervorruft und der Schallschutz gegeben ist:

- Um eine Begrenzung der Warenanlieferung auf den Tagzeitraum 6:00 bis 22:00 Uhr sowie den Ausschluss einer Nutzung des Parkplatzbereiches zwischen 21:30 Uhr und 6:30 Uhr sicherzustellen, ist im Zufahrtsbereich eine Schrankenanlage zu installieren, welche durch die Mitarbeiter zu öffnen bzw. zu schließen ist.
- Beschränkung der Lieferzeiten auf den Tagzeitraum zwischen 6 und 22 Uhr,

- Beschränkung der installierten Schalleistung für die im Freien befindlichen Aggregate auf:
 - o Kältesystem: $L_{WA} = 77 \text{ dB(A)}$,
 - o Zuluft: 60 dB(A) ,
 - o Verflüssiger: 70 dB(A) ,
 - o Fortluft: 60 dB(A) .
- Die Fahrgassen des Parkplatzes sind zur Reduzierung der Fahr- und Einkaufswagengeräusche mit einem ebenen Fahrbahnbelag wie z.B. Asphalt oder Betonsteinpflaster ohne Fuge und mit Fugen $\leq 3 \text{ mm}$ herzustellen.

Da aufgrund der eingeschränkten planungsrechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten im Rahmen des Bebauungsplans nicht alle o.g. Anforderungen z.B. die Beschränkung von Öffnungs- und Anlieferungszeiten durch bauliche oder technische Maßnahmen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB abschließend gesichert werden können, erfolgten die Regelungen zur Beschränkung der Öffnungs- und Anlieferzeiten zudem im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages.

Die Festsetzung einer mechanischen oder manuell zu bedienenden Schrankenanlage kann die avisierte Begrenzung der Öffnungs- und Lieferungszeiten dahingehend unterstützen, als dass die Zufahrt zum Verbrauchermarkt bzw. der Stellplatz während der Ausschlusszeiten (Nachtzeit) verhindert wird. Eine verbindliche Regelung der zeitlichen Einschränkung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

7 Kosten

Die Kosten für das Planverfahren erstrecken sich auf die Planungskosten zur Aufstellung des Bebauungsplans, Kosten für die verkehrs- und medientechnische Erschließung des Plangebietes und die in Abhängigkeit vom Ergebnis der Umweltprüfung durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen sowie der ggf. notwendigen Schallschutzmaßnahmen.

Der Eingriffsverursacher wird vorstehende Kosten vollständig übernehmen. Dies wird im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrags geregelt.

8 Flächenbilanz

Art der Darstellung	Fläche in m²
SO Einzelhandelsbetrieb zur Nahversorgung	6.008
Maßnahmenfläche zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft – M1	794
Gesamt	6.802

9 Prüfung der Standortalternativen

Die Errichtung eines Verbrauchermarktes setzt eine gute infrastrukturelle Erschließung voraus. Wichtig für einen potentiellen Standort ist, dass er an das Wassernetz (Trink- und Abwasser) angeschlossen ist, der Strom- und Telekommunikationsanschluss gewährleistet werden kann und der Anschluss an das regionale und/oder überregionale Verkehrsnetz gewährleistet ist. Zum einen ist der direkte verkehrstechnische Anschluss wichtig, damit der Verbrauchermarkt problemlos beliefert werden kann, zum anderen ist es bei einer Gemeinde wie Sundhagen, die im RREP als Tourismusentwicklungsraum dargestellt ist, auch wichtig gut erreichbare Einkaufsmöglichkeiten für die Touristen zu schaffen. Diesem Umstand wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde, der sich noch in der Aufstellung befindet, unter dem Punkt 5.3 Tourismus Rechnung getragen.

Das Plangebiet eignet sich, vor dem Hintergrund der o.g. Voraussetzungen, im besonderen Maße für die Errichtung eines Verbrauchermarktes. Der Standort ist medientechnisch bereits größtenteils erschlossen und kann an die umliegenden Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der Wüstenfelder Straße und der Straßen „Am Ring“ bzw. „An der Brink“ angebunden werden.

Zudem grenzt das Plangebiet direkt an die stark befahrenen B 105 an, so dass auch von einer guten Wahrnehmbarkeit des Verbrauchermarktes (insbesondere für Touristen) auszugehen ist. Auch für (Berufs)Pendler zwischen Greifswald und Stralsund ist der Verbrauchermarkt verkehrstechnisch gut gelegen. Ferner wird durch die Ansiedlung des Verbrauchermarktes mit Backshop für die rund 1.200 Einwohner des Ortes Brandshagen sowie dessen unmittelbare Nachbarorte wie Reinberg oder Kirchdorf die Möglichkeit geschaffen, sich ortsnahe mit Lebensmitteln, Backwaren und Waren des täglichen Bedarfs zu versorgen. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die demografische Entwicklung und die damit teilweise einhergehende abnehmende Mobilität wichtig. Diese Versorgungsfunktion übernehmen sonst einzig die Teiloberzentren Stralsund und Greifswald.

Darüber hinaus weist der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Sundhagen, das Plangebiet als gemischte Baufläche aus, die sich aufgrund ihrer Vorbelastungen (ehemalige Nutzung und bestehende angrenzende gewerbliche Nutzungen) und der guten Anbindung über die B 105 im besonderen Maße für eine Ansiedlung von Gewerbe eignet.

Außerdem befindet sich das Plangebiet außerhalb der Grenzen von internationalen oder nationalen Schutzgebieten. Auch sind keine gesetzlich geschützten Bio- oder Geotope von einer Umsetzung der Planinhalte betroffen.

Alternative Standorte für einen Verbrauchermarkt bestünden in Brandshagen, entsprechend der Vorgaben des Flächennutzungsplans, ausschließlich im nordwestlich angrenzenden Gewerbegebiet. Diese Fläche ist aufgrund ihrer Lage abseits der B 105 weniger gut geeignet. Gleiches gilt für die nördlich an das Plangebiet angrenzende Mischgebietsfläche. Die östlich angrenzende Mischbaufläche wird bereits großflächig von einer landwirtschaftlichen Nutzung geprägt, so dass sich der gewählte Standort im Bereich Brandshagen als der am besten geeignete erweist.

10 Umweltbericht

Der Umweltbericht ist eigenständiger Bestandteil der Begründung beifügt.