



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

M 1: 10.000

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 18

der Stadt
Sassnitz
 Landkreis Rügen

für das Gebiet
 „Kunst- und Gewerbehof Gut Dargast“

südöstlich des Kreidetagebaus 'Wittenfelde', nördlich der Siedlung Dargast, nordwestlich des Zufahrtsweges zum Kreidetagebau

Sassnitz, 06.12.99
 06.11.00



[Handwritten Signature]
 Holtz
 Bürgermeister

Inhalt

1. Planungserfordernis, Planungsziele, Rechtsgrundlagen	Seite 3
2. Geltungsbereich, Bestand, Planungsvorgaben	Seite 5
3. Planinhalt	Seite 7
3.1. Städtebauliches Konzept - Grundzüge der Planung	Seite 7
3.2. Art und Maß der baulichen Nutzungen, Bauweise	Seite 7
3.3. Auswirkungen auf den Verkehr, Flächen für den Verkehr	Seite 9
3.4. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung	Seite 10
3.5. Ver- und Entsorgung, Altlasten	Seite 16
4. Flächenbilanz	Seite 19
5. Kosten- und Finanzierungsübersicht	Seite 19
6. Maßnahmen zur Plandurchführung / Sonstiges	Seite 20
7. <i>Auflagenerfüllung / Beitrittsbeschluss</i>	Seite 21

1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen

Planungsziele:

Die Stadtvertretung Sassnitz faßte am 08.02.99 den Beschluß zur Aufstellung des B-Plans Nr. 18 „Kunst- und Gewerbehof Gut Dargast“. Dem geht bereits im Zusammenhang mit einer Bauanfrage und dem Aufstellungsverfahren zum B-Plan Nr. 15 der Stadt eine längerwährende Diskussion in den Gremien der Stadtvertretung und der Stadtverwaltung über die Möglichkeiten der Nachnutzung der Liegenschaft Dargast 11 voraus.

Mit dem nunmehr vorliegenden Nutzungskonzept wurde eine Entwicklungsrichtung für den Standort angestoßen, die sich vorteilhaft in die städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt integrieren läßt und die sich darüber hinaus „hervorragend in die kulturtouristische Angebotspalette des Kreises ... einordnet“. Insbesondere werde damit „die tourismuspolitische Zielstellung, mehr Vielfalt und Qualität in touristische Dienstleistungs- und Freizeitangebote zu bringen, berücksichtigt“. Das Gesamtvorhaben „dient dem Anliegen, die gewachsene Kulturlandschaft mit hochwertigen, saisonverlängernden Angeboten dem Tourismus zugänglich zu machen“ und sei „als strukturbestimmende Maßnahme anzuerkennen“. (Zit. Stellungnahme v. 24.07.98 des 2. Beigeordneten der Landrätin, Dr. Schnitzer)

Auf der Fläche der vormaligen Gutsanlage soll unter Nachnutzung erhaltenen Gebäudebestandes und Ergänzung von Gebäuden zu einer geschlossenen Hofanlage ein Kunst- und Kulturzentrum entstehen, das besonders auf die Förderung der bildenden und darstellenden Künste und des Kunsthandwerks, die Erweiterung der touristischen Angebotspalette in der Region ausgerichtet ist. Mit der Absicht, ein Beherbergungsangebot im Zusammenhang mit Angeboten der künstlerischen Selbstbetätigung vorzuhalten wird eine neue Facette des Erlebnisurlaubs auf der Insel Rügen etabliert.

Mit der Einrichtung des geplanten Kunsthofes soll ein Rückbau der befestigten Flächen erfolgen, die auf die vormalige Nutzung als Technikstützpunkt des Kreidebaus 'Wittenfelde' zurückgehen. Die Freiflächen der Liegenschaft sollen für Ausstellungszwecke und Plenairs in einer parkartigen Gesamtanlage genutzt werden.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes soll über die bestehende Zufahrtsstraße nach Dargast erfolgen. Im Plangebiet sollen eine Einstiegs-/Ausstiegs- und Wendemöglichkeit für Busse sowie im rückwärtigen Bereich ausreichende Kfz-Stellflächen konzipiert werden.

Planungserfordernis:

Zur planungsrechtlichen Beurteilung der Liegenschaft Dargast 11 kann festgestellt werden, daß es sich hier um eine seit etwa 1970 nachweisliche Wohnnutzung sowie eine ebensolange, nicht unterbrochene gewerbliche Nutzung handelt. Die baulichen Anlagen befinden sich in einer Entfernung von 350 m zu den südöstlich gelegenen sonstigen Dargaster Wohngebäuden mit entsprechenden Nebengebäuden, die ebenfalls der Wohnnutzung unterliegen.

Die historische Rolle eines Hofgutes als ehemaliger Bestandteil des Gutes Lancken spielt bei der Bewertung der planungsrechtlichen Situation keine Rolle.

Die Liegenschaft Dargast 11 ist planungsrechtlich zweifelsfrei dem Außenbereich zuzurechnen. Der Aspekt der Bestandsschutzgarantie bleibt dabei unberührt. Die Frage, ob der Besitzer Bestandschutzansprüche überhaupt geltend machen kann und wie weit sich der Bestandsschutz insbesondere hinsichtlich Art und Maß der Nutzung erstreckt, wurde jedoch in der Vergangenheit wiederholt divergierend interpretiert.

Mit der nunmehr vorliegenden Konzeption „Kunst- und Gewerbezentrum Hofgut Dargast / Rügen“ (Kunst- und Gewerbehof Gut Dargast GmbH i.G., 10/98) wurde eine Entwicklungsabsicht begründet, die durch die Stadtvertretung durch Aufnahme in den FNP (Vorentwurf zur 1. Änderung) zum Gegenstand der weiteren Planung bestimmt wurde. Diese Entwicklungsabsicht geht unstrittig über den Bestandsschutzrahmen des § 35 BauGB hinaus und ist auch nicht durch die Privilegierungsregelungen des § 35 BauGB baurechtlich durchsetzbar. Insoweit ist die Umsetzung der Planungsabsicht ausschließlich im Wege eines ordentlichen B-Plan-Verfahrens nach § 8 (3, 4) BauGB (Parallelverfahren bzw. vorgezogener B-Plan) möglich.

Mit einem B-Plan wird allen Beteiligten (sowohl der Baugenehmigungsbehörde als auch dem Eigentümer) zudem eine rechtssichere Verlässlichkeitsgrundlage für den weiteren Umgang mit der Liegenschaft Dargast 11 gegeben und die über mehrere Jahre nicht abschließend geklärte Frage nach dem Umfang des vorhandenen Baurechts beantwortet.

Rechtsgrundlagen:

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. § 10 Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) i.V.m. § 9 (4) BauGB aufgestellt.

Für die Aufstellung und den Vollzug dieses Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitions- erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466).
- Raumordnungsgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.04.93 (BGBl. I S. 630)
- Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.87 (BGBl. I S.889), geändert durch Art. 6 des Bau- und Raumordnungsgesetzes vom 18.08.97 (BGBl. I S. 2081, 2110)
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntma- chung vom 06.05.98 (GVOBl. M-V, S. 468)

Der Bebauungsplan Nr. 18 wird nach § 8 (3) S. 1 BauGB parallel zum verfahren der 1. Änderung des Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz aufgestellt.

2. Geltungsbereich, Bestand, Planungsvorgaben

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 18 umschließt eine Fläche von ca. 2,8 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt durch

- die Flächen des Kreidetagebaus im Nordwesten und Nordosten,
- die Nutzungsbrachen der Siedlung Dargast im Süden,
- einen Zufahrtsweg zum Kreidetagebau im Südwesten

Bestand:

Die Liegenschaft Dargast 11 befindet sich an der Stelle eines aufgelassenen Hofgutes, ehem. zugehörig zum Gut Lancken. Von dem ursprünglichen Gebäudebestand sind ein ehemaliger Schafstall, der in der 2. Hälfte des 20. Jh. zum Wohngebäude mit Ferienunterkünften, Betriebskantine und Büros umgebaut wurde und ein ehemaliger zweigeschossiger Pferdestall, der in den letzten ca. 35 Jahren als Werkstattgebäude genutzt war.

Weite Bereiche insbesondere im Vorfeld des Werkstattgebäudes sind mit Ortbeton oder Betonplatten versiegelt.

Der baulich genutzte Bereich ist fast vegetationsfrei; bei Aufräumungs- und Planierarbeiten der vergangenen Jahre wurde der Oberboden teilweise abgetragen. Am nördlichen Rand des Hofbereiches befinden sich drei Altbäume, von denen eine Eiche erhaltenswert ist. Der Niederungsbereich nordöstlich des Hofes ist teilweise gehölzbestockt; durch Erdbewegungen in der Vergangenheit ist allerdings auch hier der Naturhaushalt stark beeinträchtigt.

In unmittelbarer nordwestlicher Nachbarschaft des Plangebietes befindet sich ein aufgelassener, zur Renaturierung vorgesehener Kreidetagebau.

Das Plangebiet liegt in einem kuppigen Moränengebiet.

Der gesamte Geltungsbereich ist eben mit einem leichten Gefälle gen Nordwesten. Die nordöstliche Grünfläche liegt gegenüber dem Hofbereich um ca. 2 m tiefer und enthält einen Graben zur Oberflächenwasserableitung mit Gefälle gen Norden.

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. In unterschiedlichen Teufenbereichen sind Kreideschollen eingelagert, die bei Wasseraufnahme und Erschütterung zur Destruktion des Gefüges neigen. Diese gestauchten Lagerungsverhältnisse der Gesteinsabfolge mit weichen und porösen Kreideschollen stellen einen komplizierten Baugrund dar.

Das Gebiet ist frei von Nutzungseinschränkungen aufgrund von Grundwassernutzungen.

Der obere Grundwasserleiter ist nach der hydrogeologischen Karte (M 1: 50.000) unter geologisch gestörten Deckschichten verbreitet. Das bei einem Flurabstand von > 10 m zu erwartende ungespannte Grundwasser ist vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach Südwesten.

Die baugeschichtliche Entwicklung des wird belegt mit einer erstmaligen Nennung des Standortes im 16. Jh. als zum Gut Lancken der Familie von Warnekow zugehörig. Aus dem Jahre 1840 ist die Hofstelle Dargast als Vorwerk mit einem bewohnten Haus und 29 Einwohnern überliefert. Dieser Zustand bestand bis etwa 1945. Etwa 1970 wurde die Liegenschaft vom Kreidetagebau Wittenfelde übernommen. Das Kreidewerk Rügen richtete hier Büros und Werkstätten für die Instandsetzung des Fuhrparks und der Kreidebahn sowie eine Lehrwerkstatt ein. Im ehem. Schafstall wurden Wohnungen ausgebaut und ein Ferienheim eingerichtet. Weiterhin wurde im Erdgeschoß eine Betriebskantine betrieben. Von 1990 bis 1992 wurden einzelne Büroräume durch die Nationalparkverwaltung 'Jasmund' genutzt. Mitte 1993 wurde die Liegenschaft privatisiert.

Die Werkstattnutzung wurde dabei überführt in einen Kfz- und Nutzfahrzeugbereich und einen Bereich für das Bau-, Elektro- und Montagehandwerk.

Die neuen Eigentümer bezogen lt. Melderegister am 06.08.1993 bzw. am 01.03.1996 Wohnung in Dargast 11, nachdem 05/93 der letzte Altmietler ausgezogen war. Derzeit sind auf der Liegenschaft Dargast 11 acht Personen behördlich gemeldet (Stand 19.11.98).

Die Fläche ist stadtechnisch erschlossen durch einen Trinkwasseranschluß, eine grundstückseigene Abwasserkläranlage und einen Elektroanschluß mit Trafostation 'Wittenfelde' auf dem Grundstück. Das Grundstück verfügt über einen Anschluß an das Straßennetz der Stadt Sassnitz.

Planungsvorgaben:

Der Bebauungsplan Nr. 18 wird nach § 8 (3) BauGB parallel zur 1. Änderung des F-Plans der Sassnitz aufgestellt. Der F-Plan - Vorentwurf stellt im B-Plangebiet ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr dar.

3. Planinhalt

3.1. Städtebauliches Konzept - Grundzüge der Planung

Die künftige bauliche Nutzung soll in eine kunstgewerbliche und touristische Richtung weiterentwickelt werden. Die bisherige überwiegend gewerbliche Nutzung ist aufgrund der abseitigen Lage zu den Hauptverkehrszügen und dem zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Stadt sowie aufgrund des umliegenden Naturraumpotentials (Nähe Nationalpark Jasmund, Renaturierung Kreidetagebau) und der mit dem B-Plan Nr. 15 geplanten Freizeit- und Erholungsnutzung des südöstlich angrenzenden Areals mit der städtebaulichen Gesamtkonzeption der Stadt nicht vereinbar. Die vgl. Aspekte machen hingegen die besondere Eignung des Standortes für die nunmehr vorgesehene Nutzung aus. Die vorhandenen Gebäude des ehemaligen Hofgutes sollen mit neuer (Gastronomie Beherbergung) bzw. eingeschränkter gewerblicher (Kunsthandwerk, bildende Kunst) Nutzung erhalten werden. Die Gesamtanlage soll durch bauliche Ergänzungen, die nach ihrer Kubatur an den Dimensionen der bestehenden Gebäude orientiert sind, zu einer zweiseitig offenen Hofanlage entwickelt werden.

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzungen, Bauweise

Art der Nutzung:

Die Nutzungsart des Baugebietes wird als Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt. Der besondere Nutzungszweck und der wesentliche Unterschied zu den sonstigen, durch die BauNVO vorgesehenen Baugebieten wird begründet mit der städtebaulich nicht integrierten Lage des Standortes. Nach den allgemeinen Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (vgl. § 1 BauGB) ist der Standort für eine allgemeine, undifferenzierte Siedlungsentwicklung ungeeignet, so daß die Kategorien der §§ 2-10 BauNVO nicht angewandt werden können. Gerade die naturräumliche Einbindung, die externe Lage und der Ansatz eines Siedlungsrestes begründen aber die Standorteignung für die Nutzung als Künstlerhof im weiteren Sinne. Die Vorteile für diese Nutzung liegen insbesondere darin, daß ausreichend Freiflächen für Aktionen, Vernissagen, Veranstaltungen verfügbar sind und nachbarliche Rücksichtnahmen weitgehend entfallen. Dies ist in einem bestehenden Siedlungszusammenhang in dem Maße nicht möglich und würde die angestrebte Kunst- und Kulturförderung eher behindern. Darüber hinaus ergänzt die Kunst- und Tourismusnutzung sinnvoll die begonnene Freizeit- und Erholungsnutzung im B-Plan Nr. 15.

Um jedoch einem Mißbrauch der baulichen Nutzung vorzubeugen, ist eine enge Beschränkung der zulässigen Nutzungen gem. Teil B Nr. 1.1. notwendig.

Als allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebietes wird die Unterbringung eines kulturtouristischen Zentrums festgesetzt. Die Belange der Berufsausübung bildender Künstler und Kunsthandwerker sowie die Bedürfnisse eines thematischen Ferien- und Freizeitangebotes mit Möglichkeiten der künstlerischen Bildung und Betätigung einschließlich der jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten dieser Nutzungen sollen dabei vorrangig Berücksichtigung finden. D.h. diese Belange sind bei der Ausübung von behördlichem Ermessen im Rahmen der Durchführung des B-Plans als Entscheidungskriterium maßgeblich.

Als zulässige Nutzungsarten werden Atelier- und Arbeitsräume sowie Wohnungen und Wohnräume für Kunst- und Kulturschaffende im Bereich der bildenden Kunst und des Kunsthandwerks, Ferienwohnungen und sonstige Räume für die Gästebeherbergung mit einer Kapazität von insgesamt höchstens 80 Betten, die der Unterbringung von Gästen der Anlage dienen und die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Verfügung stehen, Räume und Freiflächen für Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Baugebietes dienen, Seminar- und Ausstellungsräume sowie Räume für künstlerische Vorführungen, Freianlagen für die bildkünstlerische Arbeit, die Durchführung von Ausstellungen und Vernissagen sowie von Theater- und Musikaufführungen, sonstige Gewerbebetriebe im Bereich der Fremdenverkehrs- und Tourismusdienstleistungen mit Ausnahme von Betriebshöfen von Verkehrsunternehmen und sonstige Wohnungen für den Verwalter bzw. Betriebsinhaber oder -leiter und für Personal der Gesamtanlage festgesetzt (sh. Teil B Nr. 1.1.2.) *Durch städtebaulichen Vertrag wird die Beherbergungskapazität auf insgesamt höchstens 80 Betten beschränkt.* Die Vorschriften der §§ 12, 14 BauNVO werden gem. § 1 (3) BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans.

Hinzuweisen ist im Zusammenhang mit den zulässigen Nutzungsarten auch klarstellend auf § 14 BauNVO, wonach zu den zulässigen Nutzungen im Baugebiet SO/K auch Nebenanlagen, unselbstän-

dige Einrichtungen und Versorgungsanlagen gehören, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen.

Maß der Nutzung:

Das Maß der Nutzung wird nach § 16 BauNVO durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Bauhöhe festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird im Baugebiet 1 SO/K mit 0,4 und im Baugebiet 2 SO/K mit 0,43 bestimmt. Danach darf bei der Größe der Baugebiete von 4.959,00 m² bzw. 3.160,00 m² eine Fläche von insgesamt 3.342 m² mit Gebäuden und baulichen Anlagen überbaut werden. Dieses Maß darf durch die Grundflächen von Zufahrten und Stellplätzen sowie unterirdische Anlagen nach § 19 (4) BauNVO nochmals um 1671 m² überschritten werden.

Unter Berücksichtigung des Erhalts des Gebäudebestandes mit einzelnen Ergänzungen wie z.B. eines Laubenganges zur Erschließung des OG des Werkstattgebäudes bleibt mit dieser festgesetzten Grundflächenzahl die Möglichkeit von Ergänzungsbauten.

Bauliche Ergänzungen sind in Anbetracht des Nutzungskonzeptes erforderlich um dem Gebiet eine entsprechende städtebauliche Qualität zu verleihen und um die gesamte Nutzungspalette, die sich zweifelsohne aus wirtschaftlichen Gründen für die Gesamtanlage ergibt, unterzubringen.

Die Bauhöhe wird als Traufhöhe und Oberkante mit enger Orientierung am Bestand des Fachwerkbbaus (Steildach) festgesetzt. Dieses bestehende Gebäude soll höhenbestimmend für das gesamte Gebiet bleiben. Das bestehende 2-geschossige Gebäude soll erhalten werden, so daß hierfür ein gesondertes Höhenmaß festgesetzt wird.

Festsetzung des Maßes der Nutzung - Bauhöhe - dient dem Aspekt der Bewahrung des Erscheinungsbildes der Kulturlandschaft und der Beschränkung der Nutzungsintensität des Baugebietes. Mit der eng beschränkten Bauhöhenfestsetzung auch für die im Bestand derzeit nicht bebauten Baufenster, wird der städtebauliche Gesamtkomplex am Maßstab des Fachwerkgebäudes ausgerichtet, das nach seiner Bauform repräsentativ für die regionale, ländliche Bautradition ist. Damit wird gleichzeitig die realisierbare Bruttogeschossfläche und somit die Nutzungsdichte des Standortes begrenzt.

Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach § 23 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Dabei werden die zu erhaltenden Gebäude so umgrenzt, daß die beabsichtigte Ergänzung erforderlicher Bauteile baurechtlich zulässig ist (z.B. Laubengang, Balkon).

Zusätzlich wird die überbaubare Grundstücksfläche mit 2 Baufenstern ergänzt, die die Möglichkeit von neuen Gebäuden in Form eines zweiseitig offenen Hofes bieten.

Die Baugrenze darf durch Gebäude und Gebäudeteile mit Ausnahme von solchen, die Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind, nicht überschritten werden. Außerhalb der Baugrenzen sind jeglicher Art Nebenanlagen und Einrichtungen, die keine Gebäude i.S. der Hauptnutzung sind, zulässig.

Die Festsetzung zur Zulässigkeit privater Pkw-Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dient der Klarstellung: Grundsätzlich sind Stellplätze nach § 12 BauNVO in den Baugebieten allgemein zulässig. Inwieweit diese jedoch außerhalb der Baugrenzen untergebracht werden dürfen, unterliegt der Kann-Bestimmung des § 23 (5) BauNVO - also der Ermessensentscheidung der Baugenehmigungsbehörde, soweit der B-Plan nichts anderes festsetzt. Letzteres ist im vorliegenden B-Plan der Fall. Insbesondere wenn Stellplätze überdacht ausgeführt werden sollen (vgl. § 21a (3) BauNVO) entsteht vielfach eine Situation der Rechtsunsicherheit, ob diese nun bereits Gebäuden gleichzusetzen sind - und demzufolge außerhalb der Baugrenzen unzulässig sind - oder ob diese noch Stellplätze sind, die außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden können.

Mit der Festsetzung 1.3.1. wird diese Situation klar geregelt und gleichzeitig ein Entscheidungserfordernis wg. § 23 (5) BauNVO vermieden.

3.3. Auswirkungen auf den Verkehr, Flächen für den Verkehr

Besondere Auswirkungen auf den Verkehr werden mit dem Bebauungsplan nicht ausgelöst. Die vorhandene Straßenanbindung genügt für die verkehrliche Anbindung des Gebietes. Die Verkehrsanbindung ist mit einem hinreichend breiten Randstreifen und Ausweichtaschen versehen - Ausweichverkehr ist jederzeit möglich, da ein Begegnungsfall mit Lkw nicht mehr zu berücksichtigen ist (Deponie geschlossen, 2000 Schließung Tagebau Wittenfelde). Ausgehend von einer Ausschöpfung der zulässigen *vorgesehenen* Beherbergungskapazität (*max.* 80 Betten) und einer Gastronomie - die der Gebietsversorgung dient - mit 50 Plätzen sowie angenommen 10 Atelierplätzen und 50 Besuchern kann bei täglich einmaliger Kfz-Bewegung von etwa $80 / 1,5 \text{ Pers. je Kfz} + 50 / 1,5 + 10 + 50 / 2 = 122$ Fahrten, also etwa 12 Kfz/h in Spitzenzeiten (Hochsaison) ausgegangen werden.

Für die Aufnahme des allgemeinen ruhenden Verkehrs wird nordwestlich der Hofanlage ein Parkplatz konzipiert, der ebenfalls von Spaziergängern genutzt werden kann, die von hier aus in Richtung Nationalpark starten wollen. Dabei wird darauf hingewiesen, daß 3 % der Stellflächen für Behinderte mit Ausnahmegenehmigung vorgehalten werden sollen.

Die Zufahrt zum gepl. Parkplatz erfolgt über die vorh. öffentliche Straße / Weg nach Promoisel (Flst. 70). Ein besonderes Regelungserfordernis durch Festsetzung als Verkehrsfläche im B-Plan besteht nicht, da die Straße als Verkehrsfläche vorhanden ist. *Zur planungsrechtlichen Sicherung der Anbindung des als private Anlage konzipierten Parkplatzes wird der im Plangeltungsbereich auf Privatland gelegene Teil der Straße als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.*

Der festgesetzte Parkplatz dient der Unterbringung des ruhenden Verkehrs für den allgemeinen Bedarf. Im Unterschied dazu dienen Stellplätze ihrer Zweckbestimmung gemäß für den durch die Hauptnutzung hervorgerufenen ruhenden Verkehr (vgl. § 48 LBauO M-V: notwendige Stellpl.). Sie sind damit i.d.R. Bestandteil des Baugebietes.

Für den Busverkehr bei Veranstaltungen wird unmittelbar am Straßenanschluß des Baugebietes eine Wende- und Haltemöglichkeit konzipiert (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigt). Die Fahrgäste können so an der Eingangssituation der Anlage aussteigen, wonach der Bus wieder abfährt oder auf dem Parkplatz abgestellt werden kann.

3.4. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung

3.4.1. Eingriffe in Natur und Landschaft:

Durch den Bebauungsplan Nr. 18 werden 8.119 m² bebaubare Flächen (Sondergebiet), 6.647 m² Verkehrsflächen sowie 11.835 m² Grünflächen und 536 m² Versorgungsflächen planungsrechtlich gesichert. Hiermit sind regelmäßig nachhaltige Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes (Boden, Wasserhaushalt, Kleinklima, Lebensbedingungen für Fauna und Flora etc.) verbunden, die mit den im Plangebiet bereits vorgefundenen Störungen oder Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu vergleichen sind.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist gemäß § 8a BNatSchG in Verbindung mit § 14 des LNatG M-V die Eingriffsregelung zu überprüfen. Das bedeutet, daß die sich aus der Umsetzung der Planung ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Hinblick auf ihre Zulässigkeit zu untersuchen sind, Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minderung festgelegt sowie für unvermeidbare, aber zulässige Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz festgesetzt werden müssen.

Methodik:

Die Untersuchung der Eingriffsregelung erfolgt auf der Grundlage des Entwurfes "Hinweise zur Eingriffsregelung" erstellt vom Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern (Stand: 10.06.1999).

Neben der Erfassung des Zustandes von Natur und Landschaft anhand der Landschaftsfaktoren, der Landschaftselemente sowie der Funktionen sind die vorhabensbedingten Wirkungen und die dadurch verursachten potentiellen Beeinträchtigungen der Funktionen in jedem Einzelfall zu ermitteln. Erst in der Korrelation der Wirkungen, die von einem Vorhaben ausgehen, und der jeweils betroffenen Funktion in ihrer spezifischen Qualität und Empfindlichkeit kommt es zu Veränderungen und ggf. zu Beeinträchtigungen der Funktionen bzw. ihrer Ausprägung. Zur Berücksichtigung ökologischer Wirkungszusammenhänge soll eine landschaftsfaktor- und funktionsübergreifende Betrachtung erfolgen.

Hinsichtlich der wirkungsbedingten potentiellen Beeinträchtigungen ist zwischen Flächenverlusten (Bodenversiegelung), Funktionsverlusten (z.B. Biotopbeseitigungen, Artenverluste) und Funktionsminderung (z.B. Beeinträchtigungen von Biotopen und Arten) zu unterscheiden. Bei der Ermittlung und Beschreibung vorhabensbedingter potentieller Wirkfaktoren ist vom zu beurteilenden Vorhaben im Einzelfall auszugehen. Für jeden Eingriff ist dazu ein spezifischer Wirkungskatalog zusammenzustellen. Um zu einer Verfahrensbeschleunigung, Vereinheitlichung und zur Sicherung der Vollständigkeit der zu betrachtenden Wirkungen zu gelangen, wird für jeden Vorhabentyp ein potentieller Wirkungskatalog in Form von Checklisten (Anl. 8; „Hinweise zur Eingriffsregelung“) vorgelegt.

Neben den vorhabensbedingten Beeinträchtigungen sind auch die positiven Wirkungen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu prognostizieren.

Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationserfordernisses

Bewertung der Eingriffe nach Biotoptypen:

Die Bewertung wurde in der folgenden Tabelle zusammengefaßt. Dabei werden die einzelnen Biotoptypen differenziert nach ihrem Versiegelungsgrad eingeschätzt, der sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) der Bebauungsfläche bzw. der Verkehrsfläche ergibt.

Zum besseren Verständnis vorab folgende Begriffsdefinitionen:

Grundflächenzahl (GRZ): Der Flächenanteil, im Bebauungsplan festgesetzt, der von der gesamten Baufläche versiegelt werden darf.

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

Kompensationsfaktor: Dieser Faktor stellt das Kompensationserfordernis dar, das sich unmittelbar aus den Wertstufen ergibt. Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach gesonderter Wertansprache in Dezimalzahlen zu ermitteln.

Versiegelungsfaktor: Grundlage sind die Grundflächenzahlen, die den Eingriff in seiner maximal möglichen Auswirkung im Bebauungsplan festsetzen. Entsprechend der Grundflächenzahl werden die

Biotoptypen in den folgenden Tabellen in vollversiegelte und unversiegelte Flächen geteilt, damit soll eine optimale Einschätzung des maximal möglichen Eingriffs garantiert werden. Bei Vollversiegelungen erhöht sich das Kompensationserfordernis um den Faktor 0,5 („Hinweise zur Eingriffsregelung“, Anlage 10, Pkt. 2.4.1).

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

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

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

Eingriff / Betroffener Biototyp		Fläche	Wert stufe	Kom- pen- sation- s- faktor	Ver- siege- lungs- faktor	Stö- rungsgr- ad	Wert- faktor	Flächen- äquiva- lent
Sondergebiet								
	GRZ	0,4						
Ruderales Staudenflur	10.1.2	2370m ²	2					
- Vollversiegelte Fläche		1422m ²		2	0,5	-1	1,5	2133
- unversiegelte Flächen		948m ²		2	0	-1	1	948
Ruderales Trittsflur	10.2.1	695m ²	1				0	0
- Vollversiegelte Fläche		417m ²		1	0,5	0	1,5	625,5
- unversiegelte Flächen		278m ²		1	0	0	1	278
Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	13.2.1	425m ²	1					
- Vollversiegelte Fläche		255m ²		1	0,5	-0,5	1	255
- unversiegelte Flächen		170m ²		1	0	-0,5	0,5	85
Zierrasen	13.3.2	720m ²	-					
- Vollversiegelte Fläche		432m ²		0,6	0,5	0	1,1	475,2
- unversiegelte Flächen		288m ²		0,6	0	0	0,6	172,8
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung								
Ruderales Staudenflur	10.1.2	1485m ²	2	2	0,1	-1	1,1	1633,5
Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	13.2.1	170m ²	1	1	0,1	-0,5	0,6	102
Zierrasen	13.3.2	1825m ²		0,6	0,1	0	0,7	1277,5
Verkehrsflächen Parkplatz								
Ruderales Trittsflur	10.2.1	915m ²	1	1	0,1	0	1,1	1006,5
Ablagerung Altmaterialien	14.10.3	310m ²		0,3	0,1	0	0,4	124
Versorgungsanlage								
Ruderales Trittsflur	10.2.1	190m ²	1	1	0	-0,5	0,5	95
Ablagerung Altmaterialien	14.10.3	345m ²		0,3	0	0	0,3	103,5
Grünfläche Park								
Ruderales Staudenflur	10.1.2	2620m ²	2	2	0	0	2	5240
Ruderales Staudenflur	10.1.2	985m ²	2	2	0	-1	1	985

Lehmacker	12.1.2	1110m ²	1	1	0	0	1	1110
Summe Flächenäquivalent								16650

Erläuterungen zur Bestimmung des Wertfaktors:

Aufgrund der fehlenden Betroffenheit von Wertbiotopen erfolgte die 'vereinfachte Biotopwertansprache' mittels der 'Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände' und die Bewertung der vorgefundenen Biotoptypen nach 'Hinweise zur Eingriffsregelung' des LAUN M-V.

Die Flächenangaben beziehen sich jeweils auf die innerhalb des B-Plangebietes befindlichen Biotoptypen und von Eingriffen betroffenen Biotopflächen. Der Versiegelungsfaktor beträgt 0,5. Eingriffe durch Versiegelung werden pauschal für alle Biotopflächen innerhalb der künftigen Bauflächen angesetzt. Dazu wird die festgesetzte GRZ von 0,4 berücksichtigt.

Für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird der Versiegelungsfaktor nur mit 0,1 angesetzt. Durch Anpflanzgebote ist hier ein gewisser Anteil an Bepflanzungen festgesetzt. Außerdem lässt die Festsetzung Teil B Nr. 4.1. und die Gesamtzielsetzung des Vorhabens erwarten, dass innerhalb dieser Flächen nur eine geringe Versiegelung stattfinden wird.

Bei der Versorgungsanlage wird nur der Biotopverlust berücksichtigt. Vorgesehen ist eine Pflanzenkläranlage. Hier wird es zwar Veränderungen des Bodenhaushaltes geben, andererseits entsteht auch ein Lebensraum. Alternativ zu der planungsrechtlich eingeräumten Möglichkeit des Pflanzenklärbeetes kann als biologische Endstufe ebenso eine reine technische Lösung (Tropfkörper) entstehen. In dem Falle sind die zu bauenden Anlagen nur von einer geringen Größe, eine anderweitige Nutzung der Versorgungsflächen im Wege einer Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans wäre dann denkbar.

Der Störungsgrad hingegen ist abhängig vom Kompensationsfaktor und ändert sich nach 'Hinweise zur Eingriffsregelung' des LAUN M-V (Anl. 10, Abs.2.4.1., Tab.2) entsprechend der Entfernung zur Störung. Da im B-Plangebiet bereits Bebauung und Versiegelung vorhanden ist, werden Korrekturfaktoren entsprechend dem Störungsgrad ausgewiesen.

Berücksichtigung von Sonderfunktionen

In einem Folgeschritt des Bilanzierungsverfahrens werden Sonderfunktionen des Naturhaushaltes berücksichtigt. Zu diesen zählen faunistische und abiotische Sonderfunktionen (Boden, Wasser, Klima) sowie das Landschaftsbild. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Sonderfunktionen betroffen.

3.4.2. Kompensationsmaßnahmen

Unter Kompensationsmaßnahmen werden im Bilanzierungsverfahren die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zusammen gefasst.

Ausgleichsmaßnahmen sind Maßnahmen zum Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft, so daß nach dem Eingriff keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Generell hat die Wiederherstellung Vorrang vor der Neugestaltung.

Ersatzmaßnahmen sind Maßnahmen, die in der vom Eingriff betroffenen Großlandschaft, die beeinträchtigten Strukturen, Funktionen und Prozesse von Natur und Landschaft möglichst gleichwertig oder ähnlich unter Rücksichtnahme des Landschaftsbildes ersetzen. Ist der funktionsgleiche Ersatz nicht möglich, können andere Landschaftsfaktoren im Sinne der Leistungsfähigkeitsverbesserung des Naturhaushaltes gewählt werden.

Kompensationsmaßnahmen	Stückzahl Bäume	Fläche	Wertsteigerung	Störfaktor	Wertfaktor	Flächenäquivalent
Anlage parkartiger Grünflächen		3.730m ²	2,5		2,5	9.325
Entsiegelung im Gebiet		4.180m ²				
- Ansatz bei GRZ 0,4		2.508m ²	0,5		0,5	1.254
Anpflanzung von Gehölzen		1.780m ²	2	-1	1	1.780
Anpflanzung von Bäumen (Ansatz: 25m ² je Baum)	73	1.825m ²	2		2	3.650
Gesamt Kompensationsmaßnahmen						16009
Bilanz						823

Erläuterungen zu den Kompensationsmaßnahmen:

Die Wertsteigerung der parkartigen Grünfläche berücksichtigt die vorgenommene Bilanzierung des Parkes als Eingriff. Mit der festgesetzten extensiven Bewirtschaftung der Wiesen und der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entsteht ein sehr vielfältiger Lebensraum, so dass die hohe Wertigkeit gerechtfertigt ist. Die zulässigen Eingriffe in die Grünfläche Park werden durch Festsetzung von max. 5 Standorten à 1m² in Teil B quantifiziert.

Daher wurde als Ausgleich die volle Wertigkeit für eine Parkanlage angesetzt. Innerhalb der Parkanlage werden Ausstellungsflächen als zulässig erklärt, es werden aber auch Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern getroffen. Die daraus entstehende Erhöhung der Struktureichums innerhalb der Flächen ist auch mit zu berücksichtigen. Daher ist auch innerhalb der vorhandenen Ruderalflächen von einer Wertsteigerung auszugehen. Die Bewertung für die Parkanlage wird daher auf die Wertstufe 2 mit dem Wertfaktor 2,5 geändert.

In der Eingriffsbewertung wurden die festgesetzten Bepflanzungen auf den Flächen im Planungsgebiet vollständig eingestellt. Außerdem wurde die geplante Entsiegelung von versiegelten Flächen im Planungsgebiet berücksichtigt. Bei der Entsiegelung wird davon ausgegangen, dass die heute versiegelten Flächen entsprechend der GRZ von 0,4 entsiegelt werden. Der Aufbruch der Betonflächen innerhalb der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich wird in Teil A festgesetzt (Planz. 13.1.) und in Teil B beschrieben (Nr. 4.2.) Für die Fußgängerfläche ist eine wasserdurchlässige Bauweise festgesetzt.

Bilanz:

Mit der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen verbleibt ein geringes Defizit bei dem Flächenäquivalent. Bei Beachtung der insgesamt positiven Wirkungen des Vorhabens und der vorhandenen Belastung des Plangebietes kann von einem ausreichenden Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ausgegangen werden..

Gesondert zu bilanzierende Eingriffe

Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Vernässung und Löschwasserreservoir“ ist die Anlage eines Kleingewässers vorgesehen. Im Umfeld des Grabens ist dazu ein Bereich auszubaggern, so dass eine Wasserfläche mit einer Größe von ca 75 m² und einer Tiefe von 1,5 m entsteht. Im Zusammenhang mit dem Anschlussrohr wird gleichzeitig ein kleines Wehr installiert, das eine weitere Aufhöhung des Wasserspiegels bewirkt. Damit sollen die angrenzenden Flächen temporär überflutet. Von diesen Maßnahmen betroffen sind der Graben und die Uferstaudenflur. Beide genießen keinen Pauschenschutz nach LNatG M-V. Der Graben hat durch ehemalige Pflegemaßnahmen kaum naturnahe Vegetationsbestände ausbilden können. Die Uferstaudenflur ist durch eher monotone Bestände geprägt. Es dominieren Weidenröschen und Brennessel. Röhricht ist innerhalb der Fläche nur sporadisch und in sehr geringem Maße vorhanden.

Eingriffe entstehen durch den Aushub des Tiefwasserbereiches und die Anlage des Wehres sowie des Anschlusses (Fläche ca. 100 m²). Mit der Ausbildung von Flachwasserzonen und der stärkeren Vernässung der angrenzenden Bereiche (insgesamt ca. 1.000 m²) wird aber großflächig eine Aufwertung

erreicht. Insbesondere die Ansiedlungsbedingungen für Röhrichte, aber auch für gewässergebundene Kleintiere, werden verbessert und die monotonen Hochstaudenbestände zurück gedrängt. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass sich der Eingriff durch das Kleingewässer mit dessen naturnaher Anlage selber ausgleicht

3.4.3. Grünordnerische Festsetzungen

Grünflächen

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ soll zu einem vielfältig erlebbaren Grünraum entwickelt werden, der die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete SO/K ergänzt. Die Anlage befestigter Ausstellungsflächen wird daher ausdrücklich zugelassen, damit Kunstwerke in diesem Raum aufgestellt werden können. Die Zulässigkeit der innerhalb der Grünfläche 'Park' zu befestigenden Flächen wird dabei auf 5 Standorte á 1 m² begrenzt. Eine Wegeerschließung kann nur durch wassergebundene Wege erfolgen. Mit den Anpflanzgeboten für Bäume und Sträucher sowie eine extensive Bewirtschaftung der verbleibenden Wiesenflächen entsteht ein strukturreicher Lebensraum für Pflanzen und Tiere und gleichzeitig ein Erlebnisraum für den Menschen.

Im südlichen Bereich des gesamten Grünraums wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ver-nässung und Löschwasserreservoir“ ausgewiesen. Hier ist die Anlage des vorgeschriebenen Wasserspeichers mit einem Volumen von ca. 100 m³ vorgesehen. Dieser soll aber nicht als technisches Bauwerk, sondern in naturnaher Bauweise hergestellt werden. Durch einen kleinflächigen Aushub wird ein Tiefwasserbereich entstehen, der in Verbindung mit einem Ansaugstutzen den Speicher bildet. Die Ufer werden aber mit einem flachen Böschungswinkel profiliert. Zusätzlich wird in Verbindung mit dem Stutzen ein Wehr installiert, so dass die angrenzenden Flächen flach überstaut werden können. Damit kann für diese Bereiche die Entwicklung zu einem Röhricht befördert werden, dass die heutige monotone Uferstaudenflur ablösen soll.

Im nördlichen Bereich ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturbelassene Grünfläche“ ausgewiesen. Dieser Bereich mit Uferstaudenflur, Graben und Gehölzstrukturen soll der natürlichen Entwicklung überlassen werden.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Wege innerhalb der Bauflächen wird die Verwendung versickerungsfähiger Beläge festgesetzt. Damit werden die negativen Auswirkungen der Befestigung auf den Boden- und Wasserhaushalt, insbesondere durch die Unterbrechung des Luftaustausches und der Wasserzufuhr, vermindert.

Durch die bisherige Nutzung sind größere Flächen bereits bebaut bzw. als Betonfläche versiegelt. Nur ein Teil davon ist für Bebauung vorgesehen. Die restlichen Flächen sollen im Zusammenhang mit der Bebauung bzw. Erschließung entsiegelt werden. Gleiches gilt für die Betonfläche vor dem Werkstattgebäude (TF 4.2.).

Mit der Festsetzung der Zeiträume für die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege soll eine bessere Entwicklung der Bäume und Sträucher erreicht werden. Die Zeiträume von 4 Jahren für Bäume und 3 Jahren für Sträucher gehen über die Forderungen der DIN 18916 hinaus. Aber gerade bei Pflanzungen in der Landschaft ist es wichtig, den Gehölzen in der Anfangszeit ausreichende Entwicklungsbedingungen zu schaffen, damit sie sich gegen die sehr konkurrenzstarken Wildkräuter durchsetzen können und die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen ihre vorgesehene Wirkung erreichen.

Die Festsetzung der extensiven Bewirtschaftung für die Wiesenflächen im der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park dient der Entwicklung naturnaher Wiesen in diesem Bereich, so dass die Eingriffe durch den Park nur gering sind und dieser einen vielgestaltigen Lebensraum für Pflanzen und Tiere bilden kann.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für die Bauflächen, die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie die Grünflächen „Park“ werden Anpflanzgebote für Bäume und Sträucher festgesetzt, die sich auf einen bestimmten Flächenanteil beziehen. Damit soll die Durchgrünung des Gebiets und die Schaffung neuer Grünstrukturen gesichert werden. Gleichzeitig soll aber die Nutzbarkeit der Flächen nicht unnötig eingeschränkt werden. Um das zu erreichen, wurden keine standörtlichen Bindungen festgesetzt. Mit der Differenzierung der Bezugsgrößen sollen unterschiedliche Dichten in den Grünstrukturen erreicht werden. So sollen im

Park die Wiesen im Vordergrund stehen, die Gehölze sollen lockere Strukturen bilden. Innerhalb der Bauflächen sollen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dagegen intensiver begrünt werden. Für die Anpflanzgebote werden Mindestqualitäten des Pflanzenmaterials festgesetzt, um ein gutes Anwachsen und eine stabile und nachhaltige Entwicklung der Pflanzungen zu sichern. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung einer Mindestgröße der Baumscheiben.

Die Pflanzenauswahl für die Anpflanzgebote wird eingeschränkt, damit eine landschaftsgerechte Begrünung des Gebietes erfolgen kann. In den Festsetzungen wird die Verwendung von heimischen und standortgerechten Gehölzen vorgeschrieben. Für die Verkehrsfläche „Fußgängerbereich“ wird nur die Verwendung von standortgerechten Gehölzen festgesetzt, da in diesem innerhalb der Bebauung gelegenen Bereich aufgrund der extremen Standortverhältnisse (Klima/Trockenheit) und der Nutzungsansprüche die ausschließliche Verwendung heimischer Gehölze zu stark einschränkt. Die Verwendung von Koniferen wird aber generell ausgeschlossen, mit Ausnahme der heimischen Kiefer. Damit soll monotonen Anpflanzungen aus nichtheimischen und standortfremden immergrünen Hecken oder Reihen, die derzeit häufig zu beobachten sind, vorgebeugt werden.

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Großgrünstrukturen wie Bäume und Gehölzflächen sollen weitgehend erhalten werden. Besonderes Augenmerk wird auf die nördliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturbelassene Grünfläche“ gelegt. Hier sollen die vorhandenen Vegetationsbestände erhalten und der natürlichen Entwicklung überlassen werden. Pflege- bzw. Unterhaltungsmaßnahmen sind nur zur Sicherung des Oberflächenwasserabflusses zulässig, da die das Plangebiet durchlaufende Vorflut auch diese „naturbelassene“ Grünfläche quert.

3.5. Ver- und Entsorgung

Für die stadttechnische Erschließung der Bauflächen sind teilweise neue Anlagen zu errichten. Dies gilt für die Versorgung mit Wärme, Löschwasser sowie für die fernmeldetechnische Versorgung, die Ableitung von Oberflächenwasser und den Trinkwasseranschluß. Für die Schmutzwasserabfuhr bzw. -aufbereitung wird eine neue Entsorgungslösung in Abstimmung mit dem Zweckverband und im Benehmen mit der Unteren Wasserbehörde erforderlich.

Schmutzwasserbehandlung:

Die vorhandene Dreikammer-Kläranlage mit Überlauf genügt den gesetzlichen Anforderungen an die Abwasseraufbereitung nicht. Sie wurde deshalb mit Bescheid der Unteren Wasserbehörde gesperrt, darf jedoch vorübergehend als abflußlose Grube weiterbetrieben werden. Die Abfuhr der anfallenden Fäkalien ist gem. Abwassersatzung des Zweckverbandes durch diesen zu bewerkstelligen.

Die Abwasserentsorgung der mit dem B-Plan zulässigen Nutzungen erfordert die Neuerrichtung einer biologischen Kläranlage oder den Anschluß an die zentrale Abwasserentsorgung.

Da für das gereinigte Abwasser im Aufstellungsverfahren zum B-Plan der Nachweis für eine geeignete Einleitstelle in die Vorflut oder das Grundwasser (dauerhaft wasserführender Graben oder Versickerungsfähiger Untergrund) erbracht wurde, besteht derzeit nur die gesicherte Möglichkeit der Anbindung des Plangebietes an das örtliche Schmutzwassernetz. Der Anbindepunkt liegt bei der Station Buddenhagener Straße. Zur Überleitung ist eine ca. 2 km lange Druckleitung herzustellen. Da der Zweckverband selbst keine Anlagen vor Ort betreibt oder plant und die mit der Druckleitung entstehenden Kosten in der Investitionsplanung des Zweckverbandes mittelfristig nicht berücksichtigt werden können, wurde die Herstellung der Abwasserentsorgungslösung privatrechtlich durch Erklärung des begünstigten Grundeigentümers geregelt.

Aufgrund der externen Standortlage ist der Zweckverband bereit, eine Befreiung von der Abwasserbeseitigungspflicht bei der UWB zu beantragen. Eine Zustimmung durch die UWB ist - eine privat gesicherte AW-Entsorgung vorausgesetzt - grundsätzlich möglich, die Entsorgungspflicht ginge dann auf den Grundeigentümer über. Dieser Entscheidung, die zwischen Zweckverband, Unterer Wasserbehörde und StAUN abzustimmen ist, greift der B-Plan jedoch nicht vor. Derzeit wird eine Befreiung des Zweckverbandes von der Entsorgungspflicht durch die UWB abgelehnt.

Unabhängig von der mit der Herstellung einer Druckleitung und Anschluß an das zentrale AW-Netz gesicherten Schmutzwassererschließung wird für das Plangebiet die Herstellung einer objektbezogenen Abwasseraufbereitung durch den Grundeigentümer angestrebt. Die Genehmigungsfähigkeit dieser Lösung konnte jedoch wegen mangelnder Nachweismöglichkeiten für den Verbleib des gereinigten Abwassers im B-Plan-Verfahren nicht in Aussicht gestellt werden (s.o.)

Soweit die erforderlichen Nachweise im Zuge der Erschließungsplanung beigebracht werden können und damit die Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung möglich ist, ist abweichend von der oben aufgezeigten gesicherten Entsorgungsvariante mit Anschluß an das Zentralnetz auch eine ortszentrale Abwasserbehandlung möglich. Die Abwasserbeseitigung gilt dann als dauerhaft gesichert, wenn zum Zeitpunkt der Baugenehmigung die wasserrechtliche Erlaubnis vorliegt oder von der UWB zugesichert ist.

Aufgrund der Größe der erforderlichen Anlage (> 50 EGW / > 8m³/d) ist bei dezentraler Lösung neben der wasserrechtlichen Erlaubnis und Einleitgenehmigung (Graben Z 88 / Grundwasser) durch die untere Wasserbehörde eine Anlagengenehmigung beim StAUN zu beantragen. Soweit die Abwasserentsorgungspflicht beim Zweckverband verbleiben sollte, wäre zur Herstellung der erforderlichen Kläranlage ein Erschließungsträgervertrag zwischen dem Investor und dem Zweckverband zu schließen. Die Anlage würde nach Herstellung durch den Investor sodann durch den Zweckverband betrieben.

Die Festsetzungen des B-Plans berücksichtigen die Möglichkeit der dezentralen Abwasseraufbereitung wie folgt:

Unterirdische Anlagen der Abwasseraufbereitung können als Nebenanlagen nach § 14 (2) i.V.m. § 23 (5) BauNVO in den Baugebieten auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. Die biologische Endstufe soll voraussichtlich als Pflanzenklärbeet ausgeführt werden. Hierfür wird eine mit ca. 536 m² ausreichend bemessene Fläche als Ver-/ Entsorgungsfläche festgesetzt. Diese Fläche darf somit nicht

anderweitig genutzt werden. Eine Entscheidung über die Ausführung der biologischen Endstufe als Pflanzenklärbeet oder als Tropfkörper (technische Anlage) bleibt der Erschließungsplanung vorbehalten. Soweit jedoch eine technische Lösung favorisiert werden sollte, und die festgesetzte Versorgungsfläche deshalb nicht mehr benötigt wird, kann diese im Wege einer Befreiung nach § 31 BauGB anderweitig - z.B. für die Erweiterung des Pkw-Parkplatzes - genutzt werden.

Trinkwasser:

Das Plangebiet ist an das zentrale Trinkwassernetz angeschlossen. Von der Druckstation Buddenha gener Straße führt eine Versorgungsleitung DN 80 zur Druckstation am Schafstall. Der Anschluß der Liegenschaft Dargast 11 an diese Druckstation wurde in der jüngeren Vergangenheit erneuert. Ange schlossen ist weiterhin die sonstige vorhandene Bebauung von Dargast (Schafstall, 4 Wohnhäuser). Die mit dieser Leitung verfügbare Trinkwasserkapazität genügt den Anforderungen des B-Planes nicht. Die Ausschöpfung der festgesetzten Nutzungen im Plangebiet ist nur möglich, wenn die Versorgungs leitung erweitert wird; durch den Zweckverband wird vorläufig ein erforderlicher Querschnitt DN 100 mit Kapazitätserhöhung der Druckstation Schafstall genannt. Die Herstellung dieser neu zu verlegenden Leitungen soll mit dem Investor des Vorhabens „Kunst- und Gewerbehof Gut Dargast“ über einen städtebaulichen Vertrag lastenfrei für die Stadt Sassnitz und die derzeitigen Anschließer an die vorhan dene TW-Leitung vereinbart werden. Im Aufstellungsverfahren zum B-Plan erklärt der Investor gegen über der Stadt Sassnitz hierzu seine Bereitschaft. Sobald die Versorgungsleistung der bestehenden TW-Leitung ausgeschöpft sein wird, ist die Neuverlegung der Leitung (s.o.) Voraussetzung zur Ertei lung weiterer Baugenehmigungen im Plangebiet (vgl. § 30 (1) BauGB: „... und die Erschließung gesi chert ist.“)

Niederschlagswasser:

Für das Regenwasser ist die Ableitung in die örtliche Vorflut vorgesehen. Dazu ist die Möglichkeit der Regenrückhaltung innerhalb der Grünfläche „Vernässung und Löschwasserreservoir“, im Zusammen hang mit dem Löschwasserspeicher vorgesehen. (vgl. Teil B Nr. 3.2.). Der Zweckverband betreibt derzeit und künftig vor Ort keine Oberflächenentwässerungsanlagen. Voraussetzung zur Einleitung des Oberflächenwassers in die Vorflut ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der UWB. Der Wasser- und Bodenverband stimmt m.Schr. v. 21.05.99 einer Einleitung in den Graben Z 88 zu.

Löschwasser:

Mit Teil B Nr. 3.2. wird die Löschwasserbereitstellung aus einem Reservoir planungsrechtlich ermög licht, da eine Hydrantenversorgung sowohl unwirtschaftlich als auch hygienisch bedenklich ist. Inwie weit davon Gebrauch gemacht wird oder möglicherweise - in Abstimmung mit dem Zweckverband - eine Hydrantenversorgung favorisiert wird, ist Gegenstand des Bauantrages. Das Löschwasserreser voir soll als private Anlage betrieben und unterhalten werden.

Altanlagen zur Wasserver- und Abwasserentsorgung auf den vorgesehenen Bauflächen sind so zu rückzubauen, außer Betrieb zu nehmen oder erforderlichenfalls in die neuen Anlagen einzubinden, daß die bestehende Ver- und Entsorgung Dritter nicht unterbunden wird.

Die Planung für die wasser- und abwassertechnische Erschließung ist mit dem StAUN abzustimmen und zur fachtechnischen Prüfung vorzulegen (§ 38(1) LWaG M-V).

Als Voraussetzung für die Nutzung des Wassers und der Gewässer ist bei der zust. Wasserbehörde die erforderliche Entscheidung gem. §§ 7, 7a WHG v. 23.09.86 (BGBl. I S. 1229, 1654), geändert durch Art. 5 des Gesetzes v. 12.02.90 (BGBl. I S. 205), sowie §§ 5 - 8 des LWaG M-V v. 30.11.92 (GVOBl. S. 669), geändert durch Gesetz v. 02.03.93 (GVOBl. S. 178) einzuholen.

Zum Schutz des Wassers und der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gem. § 20 (1) des LWaG M-V i.V.m. §§ 19g - 19l des WHG der unt. Wasserbehörde bzw. der zust. Genehmi gungsbehörde anzuzeigen. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen, der Bestimmungen der §§ 19h, i, k, l des WHG, der DIN- Vorschriften, der Anlagenverordnung (VAwS) und anderer zutreffender Rechtsvorschriften sowie mit allen notwendigen Schutzvorrichtungen so zu erfolgen, daß eine Gefährdung des Grund- und Oberflä chenwassers nicht zu besorgen ist.

Gem. § 38 (1) LWaG M-V bedürfen der Bau, die wesentliche Änderung und die Stilllegung von Was serversorgungs- und Abwasseranlagen einschließlich Rohrleitungen der wasserrechtlichen Genehmi gung. Diese ist entspr. § 108 (1) g des LWaG M-V beim StAUN zu beantragen.

Alle Fragen bezüglich der Wasserversorgung, der Abwasserentsorgung sowie der Regenwasserableitung sind zuständigkeitshalber mit der Wasserbehörde des Landkreises Rügen und dem Wasser- und Abwasserverband sowie dem Wasser- und Bodenverband abzustimmen.

Als Heizenergieträger wird Öl oder Gas in Tanks zum Einsatz kommen.

Der Standort ist ebenfalls elektrotechnisch erschlossen (Trafo 'Wittenfelde', e.dis). Ein Anschluß des Baugebietes an das Versorgungsnetz der e.dis AG ist durch Erweiterung des Mittel- und Niederspannungsanlagen möglich. Ggf. erforderliche Kabelverteiler oder ein Trafo können im Baugebiet SO/K gem. § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden. Auf die bestehenden Anlagen an der südöstlichen Plangebietsgrenze (Trafo, 20-kV-Kabel) wird hingewiesen. Diese dürfen nicht unter-/überbaut werden und sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o.ä. freizuhalten.

Altlasten:

Hinweise auf mögliche Altlasten im Plangebiet sind derzeit nicht bekannt.

4. Flächenbilanz

Nr.	Flächenbezeichnung	Flächengröße (m ²)	%
1.	SO/K 1	4.959,00	
1.	SO/K 2	3.160,00	
3.	Bauflächen (netto)	8.119,00	29,9
4.	Fußgängerbereich	4.676,00	
5.	Verkehrsberuhigter Bereich / Wendeschleife	476,00	
6.	Parkplatz	1.326,00	
	<i>Straßenverkehrsfläche</i>	169,00	
7.	Verkehrsflächen	6.647,00	24,5
8.	naturbelassen	4.096,00	
9.	Vernässung, Löschwasserreservoir	2.917,00	
10.	Park	4.822,00	
11.	Grünflächen privat	11.835,00	43,6
12.	Versorgungsflächen	536,00	2,0
8.	Gesamtflächen (Brutto)	27.137,00	100,0

(alle Werte sind ca.-Maße)

5. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Realisierung der Planung erfolgt lastenfrei für die Stadt Sassnitz.

Erforderliche Erschließungsaufwendungen im Bereich der Trinkwasserversorgung (Neuverlegung einer Versorgungsleitung DN 100 von der Druckstation Buddenhagener Straße mit Erweiterung der Druckstation Schafstall) sowie im Bereich der Schmutzwasserentsorgung (ggf. AW-DL bis zur Buddenhagener Straße) werden vom Investor getragen (Erklärungen des Investors, Städtebaulicher Vertrag).

Erforderliche Aufwendungen zur Abwasserbeseitigung sind bei Befreiung des Zweckverbandes von der Entsorgungspflicht durch den Grundstückseigentümer zu tragen (Privatüberlassung des Schmutzwassers) bzw. andernfalls durch Erschließungsträgervertrag zwischen Zweckverband und Investor zu regeln.

6. Maßnahmen zur Plandurchführung / Sonstiges

Bodendenkmale:

Wenn während der Bauarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Zeitverzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

Nachbarschaft einer 300 kW-Windenergieanlage und eines Kreidetagebaus / Lärmschutz:

In einer Entfernung von ca. 155 - 160 m zu den bestehenden Gebäuden im Plangebiet und in etwa ebenso großer Entfernung zu den übrigen Wohngebäuden der Siedlung Dargast wird eine Windkraftanlage des Typs AN Bonus 300kW/33-2 betrieben. Für die Errichtung der Anlage wurde am 09.03.98 eine Baugenehmigung erteilt.

Abweichend von der mit Erlaß des Bauministeriums M-V vom 19.05.95 und vom 02.11.98 geregelten Genehmigungspraxis, wurde die dort zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen empfohlenen Mindestabstände von übereinstimmend 300 m zur schutzbedürftigen Nutzung deutlich unterschritten. Zur Beurteilung der Schallimmission und möglicher Auswirkungen der Anlage auf die geplante Nutzung wurde deshalb eine gutachtliche Stellungnahme eingeholt. Die 45 dB(A)-Isophone verläuft danach über den verkehrsberuhigten Bereich im Süden des Geltungsbereiches (in Höhe Trafo). Die 50 dB(A) Isophone verläuft außerhalb (südlich) des Plangebietes. (Kohlen&Wendlandt, Applikationszentrum Akustik, Rostock, 15.11.99).

Die Maßgeblichen Grenzwerte für Anlagengeräusche (TA-Lärm) werden somit sowohl für den Tag- als auch den Nachtzeitraum eingehalten.

Die Vorgaben des Hauptbetriebsplanes für den Kreidetagebau auf der Grundlage der TA Lärm verlangen im gesamten Einwirkungsbereich die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) –tags- und 45 dB(A) –nachts- einzuhalten. Damit ist dem Schutzbedürfnis der im B-Plan vorgesehenen Nutzung ausreichend genügt (vgl. auch Schalltechnische Beurteilung der benachbarten WEA).

Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagentetzes M-V

Im Geltungsbereich des B-Plans befinden sich keine Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagentetzes M-V. Trotzdem wird darauf hingewiesen, daß das Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes M-V (VermKatG) zu beachten ist.

7. Auflagenerfüllung / Beitrittsbeschluss

Der am 06.12.99 durch die Stadtvertretung als Satzung beschlossene B-Plan Nr. 18 wurde am 17.08.00 mit Maßgaben und Auflagen genehmigt. Die Erfüllung der Auflagen und Maßgaben erfolgte durch satzungsändernden Beschluss (Beitrittsbeschluss) der Stadtvertretung am 06.11.2000, nachdem der betroffene Grundstückseigentümer am 27.10.00 seine Zustimmung zu der Satzungsänderung erklärte.

- Durch städtebaulichen Vertrag wird außerhalb des B-Plans die Herstellung der Wasserver- und -entsorgungsanlagen in Eigenverantwortung des Vorhabenträgers für den Kunst- und Gewerbehof sowie die Beschränkung der Beherbergungskapazität auf max. 80 Betten geregelt. Teil B Nr. 1.1.2 konnte damit durch Streichung der Kapazitätsbegrenzung geändert werden.
- Die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 aufgrund des benachbarten Kreidetagebau-Restbetriebes wurde erneut geprüft. Die Vorgaben des Hauptbetriebsplanes für den Kreidetagebau auf der Grundlage der TA Lärm verlangen im gesamten Einwirkungsbereich die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) –tags- und 45 dB(A) –nachts- einzuhalten. Damit ist dem Schutzbedürfnis der im B-Plan vorgesehenen Nutzung ausreichend genügt (vgl. auch Schalltechnische Beurteilung der benachbarten WEA). (Ergänzung Pkt. 6 der Begr.)
- Die Planzeichenerklärung wird korrigiert und ergänzt:
 1. Korrektur der Erklärung zu Planzeichen 13.1. (Maßnahmen zum Schutz ... von Natur und Landschaft)
 2. Einfügung Planzeichen 6.1. (Straßenverkehrsfläche)
- In Teil B Nr. 1.1.1 wird der 2. Satz wegen Verletzung des Bestimmtheitsgebotes gestrichen. Die Planerische Grundkonzeption der Satzung bleibt dabei unberührt.
- Redaktionelle Änderungen in Teil B:
 1. Nr. 3.1 wird dem Kapitel ‚Art der Nutzung‘ zugeordnet (neu: Nr. 1.2.1).
 2. Nr. 3.2. wird in Satz 1 den ‚Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen‘ (neu: 4.6.) bzw. in Satz 2 dem Kapitel ‚Art der Nutzung‘ zugeordnet (neu: Nr. 1.2.2).
 3. Nr. 6.1. wird dem Kapitel ‚Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen‘ zugeordnet (neu: 4.7.).
 4. Nr. 7.1 wird gestrichen aufgrund der bestehenden Legaldefinition einer Versorgungsfläche und mangels Regelungsermächtigung für die besondere Art und Weise der Abwasserentsorgung. Die planerische Grundkonzeption bleibt davon unberührt – sowohl eine konventionelle (Tropfkörper) als auch eine als Sumpfboot ausgeführte biologische Endstufe werden unter dem Vorbehalt der wasserrechtlichen Zustimmung durch das Bauplanungsrecht ermöglicht.
- Der Parkplatz wird durch Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche an die vorhandene Straße angebunden. Von der Festsetzung ist privates Grundeigentum betroffen. Die Straßenverkehrsfläche wird auf einer Fläche festgesetzt, die örtlich als Straße vorhanden und befestigt ist und die der Anbindung ehemaliger, inzwischen beräumter Altanlagen diene. Der Eigentümer stimmt der Satzungsänderung (Baugebiet SO >> Straßenverkehrsfläche) zu. Die Flächenbilanz ist entsprechend zu korrigieren (Änderung Pkt. 4 der Begr.)

Die Änderungen und Ergänzungen in der Begründung aufgrund des Beitrittsbeschlusses der Stadtvertretung v. 06.11.00 werden durch Kursivdruck hervorgehoben.