

24.05.2007

Bebauungsplan Nr. 13.1 der Stadt Sassnitz „Gutshof Lancken“

Begründung

Inhaltsverzeichnis

Teil I – Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1. Anlass und Ziel der Planung
2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Eigentum
3. Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht
4. Städtebauliche Ausgangssituation
 - 4.1 Die Umgebung des Plangebietes
 - 4.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes
 - 4.3 Erschließung
 - 4.4 Altlasten
 - 4.5 Natur und Landschaft
5. Inhalt des Planes
 - 5.1 Das städtebauliche und grünordnerische Entwurfskonzept
 - 5.2 Städtebauliche Vergleichswerte
 - 5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.5 Erschließung
 - 5.6 Natur und Landschaft, Grünplanung
6. Örtliche Bauvorschriften
7. Nachrichtliche Übernahmen
8. Maßnahmen der Bodenordnung und Kosten der Planrealisierung
9. Verfahrensablauf
10. Rechtsgrundlagen

Teil II - Umweltbericht

1. Einleitung
 - 1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes
 - 1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung
 - 2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Wechselwirkungen
 - 2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
 - 2.4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
 - 2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen
 - 2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
3. Zusätzliche Angaben
 - 3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren
 - 3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)
 - 3.3 Zusammenfassung

Teil I – Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Firma Lidl Dienstleistungs- GmbH und Co. KG, Rostock plant, auf den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, in dem sie auch als Erschließungsträger auftreten wird, einen Lebensmittel-Discounter mit den dazugehörigen Stellplatzflächen zu errichten. Der Einzelhandelsbetrieb soll über eine Verkaufsfläche von maximal 700 m² verfügen und Waren des täglichen Bedarfes zur Nahversorgung der Bevölkerung anbieten und wird ergänzt um max. 50 m² für Bäcker, Fleischer, Blumen oder Zeitschriften.

Der Bebauungsplan Nr. 13 entsprach in seinen Festsetzungen nicht den aktuellen Planungsabsichten und den Anforderungen der nun vorliegenden konkreten Planung. Dies betrifft insbesondere die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen. Diese sind gemäß § 6 und in entsprechender Anwendung des § 11 (3) der Baunutzungsverordnung in Mischgebieten bis zu einer Größe von 700 m² Verkaufsfläche im Regelfall ohne weitere städtebauliche Einschränkung zulässig. Der nicht rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 13 sah jedoch einschränkend vor, Einzelhandelseinrichtungen nur ausnahmsweise und in einer Größe von maximal 200 m² Geschossfläche zuzulassen. Dies und zu kleinteilig dimensionierte überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster) widersprechen der nun geplanten Nutzung des Grundstückes an der B 96 / Dorfstraße. In Konsequenz wurde im Jahr 2005 der Satzungsbeschluss über den B-Plan 13 von 1998 aufgehoben.

Für die geplante Zulässigkeit von max. 750 m² Verkaufsfläche gibt es am vorgesehenen Standort derzeit kein Baurecht. Um Baurecht für das Vorhaben zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für einen Teilbereich des ursprünglichen B-Planes Nr. 13 erforderlich, der mindestens Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und über die örtlichen Verkehrsflächen trifft.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortseingang der Stadt Sassnitz, nördlich der Bundesstraße 96 und südlich der Bahnlinie im Bereich des ehemaligen Gutshofes Lancken. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13.1 umfasst eine Fläche von insgesamt 1,60 ha und liegt im Bereich des früheren Gutshofes zwischen der Bundesstraße B 96 im Süden, der Straße „Am Lanckener Gutshof“ im Osten, der nördlichen Grenze der Flurstücke 19/2 und 22/3 im Norden sowie einer Linie entlang der Grenze zu den Flurstücken 19/1 und 20/1 im Westen.

Betroffen sind die Flurstücke 19/2 (teilweise), 20/2 (teilweise), 21/1 und 21/2, 22/1, 22/3, 22/4 und 22/5, 23, 40/1, 40/2, 40/3 und 41/2 der Flur 3, Gemarkung Lancken.

3. Planungsvorgaben, vorhandenes Planungsrecht und raumordnerische Einordnung

Es gilt das Regionale Raumordnungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern (RROP VP) von 1998. Dort ist die Stadt Sassnitz als Unterzentrum innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes ausgewiesen. Das Plangebiet liegt nördlich einer überregionalen Straßenverbindung.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist demzufolge gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Über einen Landschaftsplan verfügt die Stadt Sassnitz nicht.

Die Festsetzung des Sondergebietes Nahversorgung ist auf Grund seiner Kleinteiligkeit einerseits und der Begründung innerhalb des gesamten Mischgebietes hier den Einzelhandel auf die Nahversorgung zu begrenzen und an dieser Stelle zu konzentrieren als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten. Es erfolgt hinsichtlich des Einzelhandels eine klare städtebaulich begründete Gliederung im Bereich „Gutshof Lancken“ mit dem Standort am verkehrsgünstigen Eingang des Gebietes. Ebenso erfolgt analog § 9 (1) Nr. 9 BauGB vorhabenbezogen die Festsetzung des besonderen Nutzungszweck innerhalb des Sondergebietes. Weder ist an diesem Standort eine andere Nutzung als die der Nahversorgung vorgesehen, noch soll an anderer Stelle des gesamten Mischgebietes weiterer Einzelhandel zugelassen werden. Die mit dem Sondergebiet vorgenommene Gliederung bewirkt, dass sich die sonst zulässigen Nutzungen (hier überwiegend nicht störendes Gewerbe und Wohnen) in den übrigen Bereichen entwickeln können. Somit bleibt in der Gesamtheit des im F-Plan dargestellten Mischgebietes die Zweckbestimmung erhalten.

Der Bebauungsplan Nr. 13.1 stellt einen Teilbereich des ursprünglichen B-Planes Nr. 13 dar. Dieser ist seinerzeit für den gesamten Bereich des ehemaligen Gutshofes Lancken, der später durch die LPG nachgenutzt wurde, sowie weiterer Flächen nördlich der Bahnlinie aufgestellt worden. Am 26.01.1998 wurde zu diesem Plan der Satzungsbeschluss gefasst. Auf Grund der zu dem damaligen Zeitpunkt nicht möglichen Klärung von Eigentumsverhältnissen, die zur Realisierung des Planes erforderlich waren, wurde die Satzung nicht bekannt gemacht. Demzufolge hatte der B-Plan Nr. 13 keine Rechtskraft entfalten können. Im Jahr 2005 wurde der Satzungsbeschluss über den B-Plan Nr.13 von 1998 aufgehoben.

Die Ansiedlung einer Einzelhandelseinrichtung am Standort Gutshof Lancken entspricht den aktuellen kommunalen Entwicklungsabsichten zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung. Es besteht die Auffassung, dass die Zulässigkeit von max. 750 m² Verkaufsfläche, resultierend aus 700 m² Lebensmitteldiscounter (entsprechen den 1.200 m² Bruttogeschossfläche) und ergänzend max. 50 m² für Bäcker, Fleischer, Blumen oder Zeitschriften der städtebaulich relevante Wert nicht überschritten wird und dass unterhalb des o. g. Wertes mit keinen maßgeblichen Auswirkungen zu rechnen ist. Dies ist dadurch begründet,

- dass die Erhöhung der bestehenden Verkaufsfläche in Sassnitz gem. Aktualisierung der Einzelhandelskonzeption vom Februar 2005 nur 2,9 % beträgt
- dass der konkret als Lebensmittel-Discounter geplante Einzelhandelsbetrieb vorrangig der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung dient und im Bereich Lebensmittel lediglich eine Lücke geschlossen wird,

- dass dieser Einzelhandelsstandort in seiner Lage zu den großen Sassnitzer Wohngebieten „Buddenhagener Straße“, Einzugsentfernung max. 1.450 m, und „Mukraner Straße“, max. 850 m, als städtebaulich und von der verkehrlichen Erschließung für den Individualverkehr her als integriert gilt,
- durch den ÖPNV unmittelbar auch für weniger mobile Teile der Bevölkerung bestmöglich angebunden ist und
- dass hinsichtlich des Warenangebotes des geplanten Einzelhandelsbetriebes Lebensmittel deutlich im Vordergrund stehen und der dann verbleibende (ggf. innenstadtrelevante) Non-Food-Anteil sich auf verschiedene Sortimente mit Aktionsware in einem begrenzten Zeitraum beschränkt. Ein ständiges Angebot bestimmter Sortimente ist nicht vorgesehen.

Es besteht ebenfalls die Auffassung, dass ein städtebaulich relevanter Kaufkraftabfluss aus anderen Versorgungsbereichen in die Stadtrandlage wegen der max. zulässigen Größe der Einzelhandelseinrichtung nicht zu befürchten ist. Eine Beeinträchtigung bestehender Nahversorger im Versorgungsbereich der o. g. Wohngebiete wird ebenfalls auf Grund der zusätzlich möglichen Verkaufsfläche von max. 750 m² nicht eintreten. Die im Wesentlichen durch den Rückzug des Betreibers des Intermaché-Marktes aus dem regionalen Markt entstandene Lücke im Bereich Lebensmittel würde durch die geplante Ansiedlung des Lebensmittel-Discounters teilweise geschlossen werden.

Weiterhin wird darauf abgestellt, dass es auch zu keinem zusätzlichen Abfluss von Kaufkraft aus der Region kommen wird, da in den diesem Stadteingang von Sassnitz nächstgelegenen Orten (Sagard und Binz), vergleichbare Einzelhandelsbetriebe von Lebensmittel-Discountern (aktuell sogar des gleichen Betreibers wie den an diesem Standort vorgesehenen) vorhanden und bei der Kundschaft etabliert sind.

Für die Beurteilung der Einzelhandelssituation standen nachfolgend aufgeführte Unterlagen zur Verfügung:

- „Einzelhandelskonzeption für die Stadt Sassnitz – Aktualisierung 2005“, GSM Gesellschaft für Service und Marketing des Einzelhandels mbH, Kiel, Februar 2005,
- „Funktional-räumliche Gliederung der Handelsstruktur für die Stadt Sassnitz“, GSM Gesellschaft für Service und Marketing des Einzelhandels mbH, Kiel, Januar 2006 und
- „EINZELHANDELSGUTACHTEN FÜR DIE STADT SASSNITZ – Gutachterliche Stellungnahme zur Beurteilung der Auswirkungen der Ergänzung des Zentrenkonzeptes um einen weiteren Versorgungsstandort“, GSM Gesellschaft für Service und Marketing des Einzelhandels mbH, Kiel, 16.06.2006)

Der in der gutachterlichen Stellungnahme von Juni 2006 dargelegte Annahme, dass durch die geplante Ansiedlung „der zentrale Ansatz einer Stärkung der Innenstadt als zentraler Einzelhandelsstandort“ gefährdet würde, wurde nicht gefolgt.

Es wird davon ausgegangen, dass das städtebauliche Leitbild einer Förderung des Einzelhandels in der Stadt Sassnitz nicht gefährdet ist.

Die Stadt hat sich mit den Ergebnissen dieser und anderer Gutachten und Konzeptionen intensiv auseinandergesetzt und ist unter Berücksichtigung aller Belange, insbesondere der Förderung des Wettbewerbs und der Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Auffassung, dass die bestehenden planerischen Vorstellungen angemessen konkretisiert und fortgeschrieben werden.

Gleichzeitig kann an diesem Standort ein städtebaulicher Missstand am Eingangsbereich, die unattraktive und unansehnliche Situation durch Leerstand und Verfall der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen, von Sassnitz beseitigt werden.

4. Städtebauliche Ausgangssituation

4.1 Die Umgebung des Plangebietes

An das Plangebiet grenzen innerhalb des ehemaligen Gutsgebietes Lancken im Norden das eigentliche Gutshaus, welches leer steht, und im Osten ehemalige Stallungen (Flurstück 38/15), deren Freiflächen derzeit nur noch als Hofflächen genutzt werden an. Weiterhin befindet sich im Osten vor den Stallungen eine funktionslose Kläranlage, ein neu errichtetes Einfamilienhaus und eine Pension mit Gastronomie (Flurstück 38/12). Im Südosten jenseits der Dorfstraße existieren Gewerbebetriebe. Südwestlich, jenseits der B 96, schließt sich das städtische Gewerbegebiet Lancken an. Im Westen liegt parallel zur B 96 die Zufahrt zu den Kleingartenanlagen am westlichen Ortsrand. Weiterhin befindet sich dort ein bewohntes Doppelhaus mit seinen privaten Gartenflächen. Im Anschluss an die nordwestliche Ecke des Geltungsbereichs befinden sich Wiesen und Weideflächen bis an die v. g. Kleingartenanlage heran.

4.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes

Im Geltungsbereich zeichnen sich die Flächen derzeit durch eine überwiegende Unter- bzw. Nichtnutzung aus. Im nordwestlichen Bereich auf dem Flurstück 19/2 hat sich eine Bauservice – Firma etabliert, die sowohl Teile des dort vorhandenen Gebäudes für den Betrieb wie auch die Freiflächen für die Lagerung benutzt. Dieser Bereich wird von einem schmalen Weg am nördlichen Rand des Geltungsbereiches von der Straße „Am Lanckener Gutshof“ verkehrlich angebunden. Daran grenzt östlich eine Weidefläche an. Die übrigen Bereiche sind mit Ausnahme der v. g. Straße und der südlich und westlich verlaufenden Wegeverbindungen zur Erschließung der Kleingärten und des Doppelhauses ohne definierte Nutzung. Die Gebäude (Garagen und ein ehemaliger Möbelmarkt) stehen leer und verfallen. Die Flächen fallen brach und werden teilweise zur Schutt- und Müllablagerung genutzt.

4.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt unmittelbar von der Dorfstraße über die Straße „Am Lanckener Gutshof“ und die v. g. Wegeführung Richtung Westen. Eine unmittelbare Anbindung an die B 96 existiert nicht. In Richtung Norden sind weitere Bereiche um den Gutshof Lancken mit einzelnen Wohngebäuden (leer stehenden) Garagen und Kleingärten bis zur Bahnlinie mit erschlossen. Fußläufig ist das Gebiet ebenfalls aus Richtung Nordosten (Bahnübergang Lancken auf der Dorfstraße) erreichbar.

Unmittelbar außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich an der Dorfstraße beidseitig die Haltestelle für den städtischen Linienbus.

Das Gebiet ist derzeit nicht an eine zentrale Regen- und Abwasserkanalisation angeschlossen. Im Geltungsbereich sind keine dezentralen Klärgruben vorhanden.

Der Zweckverband hat die Trinkwasserleitung innerhalb der Straße „Am Lanckener Gutshof“ im November 2004 erneuert.

4.4 Immissionen

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Bundesstraße 96 und die Dorfstraße in Richtung Lancken an. Die Verkehrsmengen auf der Bundesstraße 96 lagen gemäß Verkehrsmengenkarte 2002 bei 8.909 Kfz/24 h mit einem Anteil an Schwerlastverkehr von 355 Kfz/24 h. Durch diese relativ hohen Verkehrsmengen (der Fahrzeugverkehr auf der Dorfstraße in Richtung Lancken kommt noch hinzu) wird deutlich, dass das Gebiet hinsichtlich der Lärmimmissionen bereits vorbelastet ist.

Es besteht die Möglichkeit, dass von nahe gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen zeitweilig Geruchsmissionen beim Ausbringen von Wirtschaftsdüngern auf die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes einwirken können. Diese gelten im ländlichen Raum als zumutbar und sind hinzunehmen. Aus den sonstigen Nutzungen sind auf Grund der Art und der Entfernung keine relevanten Beeinträchtigungen durch Lärm, Gerüche oder Staub vorhanden.

4.5 Natur und Landschaft

Die Stadt Sassnitz liegt in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und in der dazugehörigen Großlandschaft „Nördliches Insel- und Boddengebiet“. Die Großlandschaft ist durch wechseleiszeitliche Endmoränenzüge der Nordrügener und Velgaster Staffel sowie durch flache Niederungen geprägt. Das Plangebiet befindet sich auf der Halbinsel Jasmund. Die Halbinsel stellt ein glazial überformtes präweichselglaziales Kreidehochgebiet dar. Die Stadt Sassnitz befindet sich im Nationalparkvorfeld zum nördlich und nordöstlich der Stadt gelegenen Nationalpark Jasmund. Mit dem Nationalpark ist gleichzeitig das FFH-Gebiet Nr. 7 „Teile des Nationalparks Jasmund“ nördlich und nordöstlich der Stadt gelegen. Zudem erstreckt sich südlich, westlich und nordwestlich das Landschaftsschutzgebiet Ostrügen.

Die Biotope im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind durch eine vorhandene teilweise gewerbliche Nutzung bzw. ehemalige gewerbliche Nutzung und jetzt leer stehenden Gebäuden beeinträchtigt. Daher sind wenig spezialisierte Arten vorhanden.

Der landschaftliche Freiraum wird durch das Vorhaben nicht beansprucht, da sich die Planung auf bereits bebauten und zum Teil genutzten Flächen erstreckt. Im Geltungsbereich des Vorhabengebietes und dessen betroffenen Freiraum sind keine Sonderfunktionen bezüglich der Fauna, der Abiotischen Faktoren und des Landschaftsbildes vorhanden.

4.6 Baugrund und Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Stauchendmoränengebiet. „Oberflächennah stehen vorwiegend pleistozäne Sand- und Geschiebemergelablagerungen mit eingeschalteten Kreideschollen an. Der Schichtverband ist gestört. Der West-Teil des Planungsraumes (Gesamt B-Plan 13) fällt in ein holozänes Niederungsgebiet ab, das durch organische Sedimente aufgefüllt wurde. Geschiebemergel und Sand sind generell tragfähige Böden. Schreibkreide neigt bei Wasseraufnahme und Erschüttungen zur Destruktion

des Gefüges und damit zu weicher und breiiger Konsistenz. Dieser Faktor ist bei der Gründung unbedingt zu berücksichtigen. Die organischen Böden im West-Teil sind setzungsgefährdet. Es wird empfohlen, die Tragfähigkeit des Baugrundes begutachten zu lassen.

Im mittleren und südlichen Bereich des Planungsgebietes fließt Grundwasser unter geologisch gestörten Deckschichten. Hier besteht keine unmittelbare Gefahr durch anthropogenen Schadstoffeintrag. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach Südwesten. Eine Trinkwasserschutzzone wurde nicht ausgehalten." (Quelle: Stellungnahme des Geologischen Landesamtes M-V als TöB vom 30.05.1996)

Das aktuell mit der weiteren Bearbeitung des B-Planes aufgestellte Baugrundgutachten (INGENIEURBÜRO VOLKER WEIßE, Bergen auf Rügen, 09.12.2004) kommt weiterhin zu folgenden zusammenfassenden Ergebnis:

„Nach Aussage geologischer Karten liegt das untersuchte Areal im Grenzbereich von Geschiebelehm/-mergel und Sanden, als pleistozäne Bildungen der Grund- sowie Endmoräne des Pommerschen Stadiums der Weichselvereisung, von Niedermoororf und Abschlammungen als holozäne Bildung des Postglazials und von Kreide. Die Kreide als das Präquartär wurde als glaziale Scholle in Oberflächennähe gehoben. Durch dabei wirkende Schuppungs- und Stauchungsprozesse sind auf Hoch-Jasmund und speziell auch in Sassnitz, die Kreide bedeckenden Erdstoffe in unterschiedlicher Mächtigkeit und Schichtenabfolge vorhanden. Ein häufig sehr kleinflächiger Wechsel zwischen Kreide, Lehm/Mergel und Sanden ist hier deshalb typisch. In Senkenpositionen kommt es zum Aufstau von Grundwasser und damit zur Vernässung, so dass sich lokal weiterhin auch Niedermoororf bilden konnte, wie dies in der Niederung am Tribber Bach teilweise der Fall ist.

Die Aufschlüsse konkretisieren die Aussagen der Geologie. Dominierend im betrachteten Untergrund sind bindige Erdstoffe vom Geschiebelehm und -mergel. Lokal sind Sande als Deckschicht oder als nesterartige Einschlüsse vorhanden. Die Sande der Deckschicht sind häufig mit Humus durchsetzt und infolge anthropogener Einwirkungen auch als Aufschüttung geprägt. Vor allem der tiefer liegende zentrale Gutshofbereich besitzt sandige Auffüllungen zur Geländeerhöhung. Darunter existieren vorwiegend noch humose Sande als Reste der ursprünglich vorhandenen Mutterbodendeckschicht. Im untersuchten Niederungsbereich am Tribber Bach sind etwa 2m mächtige humose Abschlammungen über den bindigen Erdstoffen des Mergels vorhanden.

Die Wasserhältnisse sind geprägt durch die bindigen Erdstoffe im Untergrund. Dadurch kann sich oberflächennah Grundwasser aufstauen. Es wurden Grundwasserstände zwischen 1 und 4 m Tiefe festgestellt. Die geringsten Unterflurabstände existieren dabei im tiefer liegenden Gutshofbereich und der Niederung am Tribberbach. Wasserführend sind vor allem die vorhandenen Sande. Im unmittelbaren Gutshofbereich ist mit höchsten Grundwasserständen bei + 66 m HN zu rechnen.

Als Ergebnis der Auswertung der geotechnischen Aufschlüsse lassen sich Aussagen über die Qualität des Baugrundes und entsprechende Gründungsmöglichkeiten treffen. Die im Untersuchungsgebiet anstehenden organisch verunreinigten, d. h. humosen Erdstoffe, besitzen nur sehr geringe Tragfähigkeit, um direkt auf bzw. in diesen Schichten gründen zu können. Durch die spezifischen Eigenschaften, wie der hohen Zusammendrückbarkeit, ist dieser Boden für eine Gebäudegründung ungeeignet und kann bei etwaigen Gründungsberechnungen nicht berücksichtigt werden. Zum Gründen von Anlagen der Ver- und Entsorgung in diesen Erdstoffen sind spezielle Auflager notwendig. Der natürlich gewachsene Untergrund des Geschiebelehmes und -mergels ist wegen der mitunter weichplastischen Tendenz in seiner Tragfähigkeit ebenfalls eingeschränkt, so dass Gebäudelasten vorwiegend mittels Flächengründungen abgetragen werden sollten. Hohe Einzellasten lassen sich ohne Baugrundverbesserung kaum ausreichend standsicher gründen. Die vorhandenen sandigen Auffüllungen und auch die natürlich gewachsenen Sande sind nur bedingt nutzbar, da sie nicht flächendeckend existieren. Im untersuchten Areal muss generell eine starke Frostempfindlichkeit beachtet werden. Versickerungsanlagen sind nur bedingt anwendbar.

Alllasten oder entsprechende –verdachte existieren für das Plangebiet nicht.

5. Inhalt des Planes

5.1 Das städtebauliche und grünordnerische Entwurfskonzept

Das Plangebiet wird derzeit durch die unmittelbare Lage an der Bundesstraße 96 und den noch vorhandenen, überwiegend nicht mehr genutzten Gebäudebestand geprägt. Mit Ausnahme der vorhandenen Lagerhalle im Westen des Plangebietes sollen alle übrigen Gebäude abgerissen werden. Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches, unmittelbar angrenzend an den Kreuzungsbereich zwischen der B 96, der Dorfstraße und der Straße „Am Lanckener Gutshof“ wird eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, um den Eingangsbereich in das Gebiet, aber auch in die Stadt Sassnitz attraktiver zu gestalten. Die in diesem Bereich vorhandenen großkronigen Laubbäume sollen erhalten werden. Eine weitere vollflächige Bepflanzung mit Bäumen ist jedoch nicht vorgesehen, da der freie Blick von der B 96 nicht zuletzt aus Gründen der Verkehrssicherheit erhalten bleiben soll.

Im östlichen Teil des Plangebietes, unmittelbar an der Straße „Am Lanckener Gutshof“ soll eine Einzelhandelseinrichtung mit max. 750 m² Verkaufsfläche zur Nahversorgung der Einwohner des Ortsteils Lancken und des Wohngebietes Mukraner Straße errichtet werden.

Zur Sicherung der in Kap. 3 ermittelten städtebaulichen, landesplanerischen und raumordnerischen Belange hinsichtlich des Einzelhandels erfolgt eine entsprechende Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung. Die zulässige Sortimentsstruktur im Geltungsbereich stellt auf nahversorgungsrelevante Angebote (vornehmlich Lebensmittel) ab. Klassische innenstadtrelevante Sortimente gem. Einzelhandelserlass M-V (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerien, Parfümerien, Textilien, Schuhe, Lederwaren, Uhren und Schmuck, Foto, Optik, Spielwaren, Sportartikel, Schreibwaren, Bücher, Büroartikel, Kunstgewerbe, HiFi, Elektroartikel, Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Fahrräder) werden neben dem Kernsortiment wie in einem Lebensmittelmarkt üblich ergänzend geführt.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt max. 750 m² zulässig. Es sind nur Einzelhandelsbetriebe zugelassen, die der Nahversorgung dienen. Zulässig sind Verkaufsflächen für Waren des täglichen Bedarfs mit dem Kernsortiment Lebensmittel. Ergänzend sind folgende nahversorgungsrelevante Sortiment zulässig: Getränke, Drogerieartikel, Blumen und Zeitschriften.

Die Umsetzung der fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeption, die den Standort als einen Versorgungsbereich für die Nahversorgung innerhalb des Stadtgebietes festlegt, erfordert die o. g. textliche Festsetzung im B-Plan. Diese Festsetzung sichert, dass die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht beeinträchtigt wird und keine schädlichen Beeinträchtigungen der Versorgungsbereiche entstehen.

Ebenso ist damit das üblicherweise zu erwartende Verkaufssortiment des geplanten Lebensmitteldiscounters mit einem anteilmäßig begrenzten Randsortiment von ständig wechselnder Aktionsware zulässig. Weitergehende Regelungen zu diesen Randsortimenten und ihrer Umfänge sind auf Grund der gängigen Rechtslage nicht erforderlich. Sie sind in jedem Fall in dem für einen Lebensmitteldiscounter typischen Umfang zulässig.

Die zugehörigen Stellplatzflächen werden im Süden des Grundstückes angeordnet, während das Gebäude im nördlichen Bereich des Grundstückes errichtet werden soll. Im west-

lichen Teil des Plangebietes soll der Bestand der vorhandenen Lagerhalle gesichert bzw. im Falle eines evtl. Fortfalls des Gebäudes eine Ersatzbebauung in ähnlicher Größe ermöglicht werden. Die Erschließung der Bauflächen erfolgt ausgehend von der B 96 und der Dorfstraße über die Straße „Am Lanckener Gutshof“ und die neu zu errichtende Planstraße C, die mit einer Wendemöglichkeit versehen wird. Parallel zur B 96 wird eine Trasse für einen separaten Radweg freigehalten.

Dabei wird durch die Festsetzung von Baumreihen entlang der Straße „Am Lanckener Gutshof“ sowohl auf den öffentlichen wie privaten Flächen mit der entstehenden Allee dem historischem Erscheinungsbild der Gutsanlage gerecht zu werden und eine Aufwertung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erreichen.

5.2 Städtebauliche Vergleichswerte

Gesamtfläche des Plangebietes	16.010 m ²
davon	
Mischgebiet	3.789 m ²
Sondergebiet	6.135 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	4.130 m ²
Öffentliche Grünflächen	1.760 m ²
Versorgungsanlagen	196 m ²

5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden einerseits als Mischgebiet gemäß § 6 und andererseits als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (1) Baunutzungsverordnung festgesetzt. Entsprechend § 1 Abs. 4 der BauNVO ist es möglich, Baugebiete nach der Art der baulichen Nutzung zu gliedern. In den Teilen des gegliederten Mischgebietes, die im Geltungsbereich des B 13.1 liegen, sind daher künftig folgende Nutzungen zulässig: Geschäfts- und Bürogebäude, Wohngebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 sollen entsprechend der o. g. Gliederungsmöglichkeiten auch ausnahmsweise nicht errichtet werden, um evtl. Konflikte mit anderen Nutzungen von vornherein zu vermeiden und der geplanten Ausrichtung des Mischgebietes am Stadteingang gerecht zu werden. Gartenbaubetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die nach § 6 BauNVO allgemein zulässig sind, werden nur in diesem Teil des MI, der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

In Übernahme der in Kap. 3 beabsichtigten Gliederung des Einzelhandels innerhalb des Mischgebietes erfolgt in den festgesetzten Mischgebietsflächen weiterhin der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben.

Das Sondergebiet Nahversorgung wird vorhabenbezogen innerhalb der Mischgebietsdarstellung im F-Plan am einzig gewünschten Standort festgesetzt. Es erfolgt eine Festsetzung gem. § 11 (1) BauNVO als sonstiges Sondergebiet. Entsprechend der raumordnerischen Abstimmung und der erfolgten Bewertung der möglichen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und zentrale Versorgungsbereiche begründen die festgesetzten

Verkaufsflächen und Sortimente nicht die Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 (3) BauNVO (Einkaufszentrum, großflächige Einzelhandelsbetriebe,)

Gemäß § 13 Baunutzungsverordnung sind Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, im Mischgebiet zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,60 festgesetzt, um eine effiziente Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf dabei gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer GRZ von 0,80. Innerhalb des Mischgebietes ist aufgrund des Bestandes eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einer dementsprechenden Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 möglich, im Sondergebiet ist nur ein Vollgeschoss zulässig, da hier der geplante Einzelhandelsbetrieb errichtet werden soll.

5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Auf allen Bauflächen innerhalb des Plangebietes gilt die abweichende Bauweise. Dies bedeutet hier, dass Baukörper die sonst auf 50 m beschränkte Länge bis zu einer Gesamtlänge von 70 m überschreiten dürfen. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Gebäude sind demzufolge mit einem seitlichen Abstand zur Grenze des Nachbargrundstückes zu errichten.

5.5 Erschließung

Grundsätzlich ist entsprechend der Erschließungskonzeption eine Zweiteilung der erforderlichen Erschließungsanlagen innerhalb des B-Plans 13.1 beabsichtigt. Dabei umfasst der 1. Bauabschnitt (BA) die äußere Erschließung auf und in der der Straße „Am Lanckener Gutshof“, die für die Errichtung der Einzelhandelseinrichtung zwingend erforderlich ist, und der 2. BA die Planstraße C und die Anbindung zur Zufahrt der Kleingartenanlage im Westen. Der 2. BA wird zeitnah im Zusammenhang mit der Herrichtung der öffentlichen Grünfläche im Plangebiet hergestellt.

Die weitergehende Planung und der Ausbau des straßenbegleitenden Radweges an der B 96 bzw. der verbleibenden Zufahrt zu den Kleingärten außerhalb des Geltungsbereiches sowie die Anlagen im übrigen Bereich des Gutshofs Lancken sind keine zwingende Voraussetzungen zur Umsetzung des B-Planes 13.1. Diese Erschließungsanlagen werden jedoch in der Vorplanung der Erschließung für den B-Plan 13.1 mitbetrachtet, so dass alle Verknüpfungen berücksichtigt und ausreichend dimensioniert werden können. Dabei erfolgt zukünftig die Mitbenutzung der ober- und unterirdischen Erschließungsanlagen durch die übrigen Anlieger im Rahmen der entsprechenden kommunalen Satzungen.

5.5.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes für den Straßenverkehr erfolgt ausgehend von der B 96 und der Dorfstraße über die Straße „Am Lanckener Gutshof“. Der geplante Einzelhandelsbetrieb erhält von hier aus eine direkte Zufahrt. Für die Sicherung der Erschließung der westlich des Standortes des Einzelhandelsbetriebes liegenden Grundstücke wird die Errichtung einer neuen Erschließungsstraße (Planstraße C) im 2. BA erforderlich. Da diese

doppelt

~~der Betrieb erhält von hier aus eine direkte Zufahrt. Für die Sicherung der Erschließung der westlich des Standortes des Einzelhandelsbetriebes liegenden Grundstücke wird die Errichtung einer neuen Erschließungsstraße (Planstraße C) im 2. BA erforderlich. Da diese nicht im Ringschluss wieder an die Straße „Am Lanckener Gutshof“ herangeführt wird, ist eine Wendemöglichkeit vorgesehen, die das Befahren mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug zulässt. Die Kleingartenanlage westlich des Plangebietes wird parallel zur B 96 weiterhin eine eigene Zufahrt für ihre Erschließung erhalten, die dann in den Wendehammer am Ende der Planstraße C mündet~~

Sowohl die Planstraße C als auch die Straße „Am Lanckener Gutshof“ sind in einer Gesamtbreite von 9,50 m vorgesehen. Dabei wird die Fahrbahn in einer Breite von 5,50 m ausgebaut. Daran schließt sich einseitig ein 0,35 m breites Bankett an. Auf der anderen Seite der Fahrbahn sind ein 2,00 m breiter Grünstreifen, ein 1,50 m breiter Gehweg und ein 0,15 m breites Bankett vorgesehen.

Zur Sicherung der neu auszubauenden Anbindung der Straße „Am Lanckener Gutshof“ an die Dorfstraße in unmittelbarer Nähe der Kreuzung letzterer mit der B 96 wird eine entsprechend große öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um eine Linksabbiegespur in das Plangebiet hinein auf der Dorfstraße neu errichten zu können.

Zur Berücksichtigung der Belange des Straßenverkehrs, auch unter Einbeziehung der Kreuzungssituation Dorfstraße/B 96 erfolgt auf der Grundlage von Erfahrungen vergleichbarer Objekte in ähnlichen Standorten eine Prognose zur zukünftigen Verkehrsbelastung.

Der geplante Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittel-Discounter ist als reiner Nahversorger anzusehen, die Kunden kommen überwiegend aus dem näheren Umfeld. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Einzelhandelsbetrieb täglich von ca. 500 Pkw angefahren wird. Die Hauptverkehrszeit wird zwischen 15:00 und 19:00 Uhr und die Stunde mit dem höchsten Verkehrsaufkommen wird zwischen 17:00 und 18:00 Uhr liegen. Hier ist mit einer stündlichen Verkehrsbelastung von ca. 80 Pkw pro Richtung und Stunde, d. h. ca. 80 Fahrzeuge fahren innerhalb der Spitzenstunde auf das Marktgelände und 80 Fahrzeuge verlassen es innerhalb einer Stunde wieder. Der Knotenpunkt Dorfstraße/Am Lanckener Gutshof wird weiterhin durch die Anlieger der Kleingartenanlage befahren. Die Verkehrsbelastung wird sich über einen größeren Zeitraum verteilen. Das maximale stündliche Verkehrsaufkommen wird bei ca. 20 Kfz pro Stunde zwischen 15:00 und 19:00 Uhr liegen. Die geplante Wohnbebauung wird ein maximales stündliches Verkehrsaufkommen von ca. 15 Kfz pro Stunde erzeugen.

Ein Teil der Kunden, ca. 20 - 25%, fahren schon heute regelmäßig auf ihren Weg zur bzw. von der Arbeit o. ä. auf der Dorfstraße an dem Grundstück vorbei und unterbrechen zukünftig nur ihre Fahrt. Diese Kunden belasten die Dorfstraße nicht zusätzlich. Dieser Kfz-Verkehr benutzt voraussichtlich die folgenden Verkehrsbeziehungen:

- Verkehr mit dem Ziel Straße „Am Lanckener Gutshof“ aus Richtung Sassnitz (Rechtsabbieger):

Kunden Discounter:	55 Kfz/h
Kleingartenanlage:	10 Kfz/h
geplantes übriges Mischgebiet:	10 Kfz/h
Summe:	80 Kfz/h

- Verkehr mit dem Ziel Straße „Am Lanckener Gutshof“ aus Richtung B 96 (Linksabbieger)
 - Kunden Discounter: 25 Kfz/h
 - Kleingartenanlage: 10 Kfz/h
 - geplantes übriges Mischgebiet: 5 Kfz/h
 - Summe: 40 Kfz/h
- Verkehr aus der Straße „Am Lanckener Gutshof“ in Richtung Sassnitz (Linksabbieger)
 - Kunden Discounter: 55 Kfz/h
 - Kleingartenanlage: 10 Kfz/h
 - geplantes übriges Mischgebiet: 10 Kfz/h
 - Summe: 80 Kfz/h
- Verkehr aus der Straße „Am Lanckener Gutshof“ in Richtung B 96 (Rechtsabbieger)
 - Kunden Discounter: 25 Kfz/h
 - Kleingartenanlage: 10 Kfz/h
 - geplantes übriges Mischgebiet: 5 Kfz/h
 - Summe: 40 Kfz/h

Die Dorfstraße ist eine der Hauptzu- und -ausfahrten nach bzw. aus Sassnitz. Der Verkehrsfluss wird in Richtung Sassnitz hauptsächlich von der ca. 260 m vom Knotenpunkt Straße „Am Lanckener Gutshof“ entfernten Schrankenanlage der DB und von der nur 45 m entfernten Ampelanlage in Richtung B 96 beeinflusst. Nach Aussagen von Anwohnern kann es in Spitzenzeiten bei Schrankenschließung zum kurzfristigen Kfz-Rückstau in Richtung Sassnitz bis zur Straße „Am Lanckener Gutshof“ kommen. Ein Rückstau auf der B 96 ist bisher nicht aufgetreten. Infolge der Ampelschaltung kommt es in Richtung B 96 zu keinen größeren Rückstauerscheinungen. Der Kfz-Stau nach Schrankenöffnung ist in wenigen Minuten abgebaut.

Die Rechtsabbieger von der Dorfstraße in Richtung Straße „Am Lanckener Gutshof“ (80 Kfz/h bzw. 1,33 Kfz/Minute) sowie die Rechtsabbieger von der Straße „Am Lanckener Gutshof“ in Richtung B 96 (40 Kfz/h bzw. 0,67 Kfz/Minute) werden den Verkehrsfluss in der Dorfstraße nicht wesentlich beeinflussen.

Ohne zusätzliche bauliche Anlagen wird es jedoch zu einer Verkehrsbeeinflussung durch links abbiegende Fahrzeuge in Richtung Straße „Am Lanckener Gutshof“ (40 Kfz/h bzw. 0,67 Kfz/Minute) kommen. Bereits ein Linksabbieger kann dann bei entsprechendem Gegenverkehr zum Rückstau führen. Um den zügigen Verkehrsfluss in Richtung Sassnitz nicht zu behindern, soll eine zusätzliche Linksabbiegespur für Abbieger in Richtung Straße „Am Lanckener Gutshof“ errichtet werden. Die Aufstelllänge beträgt ca. 22 m. Somit können ca. 4 Kfz sich als Linksabbieger aufstellen, ohne den Verkehr zu behindern. Die Aufstelllänge ist somit ausreichend bemessen. Die Wartezeiten für Fahrzeuge aus der Straße „Am Lanckener Gutshof“ in beiden Richtungen zur Dorfstraße werden sich im angemessenen Zeitrahmen bewegen, da auch in Spitzenzeiten ausreichend Fahrzeuglücken vorhanden sind, um ein Abbiegen zu ermöglichen.

Infolge der Errichtung des Einzelhandelsbetriebes ist mit einer geringen Steigerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Wie zuvor jedoch erwähnt, wird eine Vielzahl von Fahrzeugen ihre Fahrt nur unterbrechen. Die Errichtung einer zusätzlichen Linksabbiegespur wird einen zusätzlichen Rückstau auf die B 96 verhindern. Es kann sogar mit einer leich-

ten Entspannung gerechnet werden, da die bisherigen Linksabbieger zur Kleingartenanlage keine Behinderung des Geradeausverkehrs in Richtung Sassnitz mehr darstellen.

Weiterhin wird auf einer Länge von ca. 20 Metern der Bereich westlich der Straße „Am Lanckener Gutshof“ nördlich dieser Anbindung auf den Sondergebietsflächen als Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Die Kleingartenanlage westlich des Plangebietes wird parallel zur B 96 weiterhin eine eigene Zufahrt für ihre Erschließung erhalten, die dann in den Wendehammer am Ende der Planstraße C mündet. Bis zur Herstellung der Planstraße C und des Ausbaus der Einmündung „Am Lanckener Gutshof“ in die Dorfstraße wird das vorhandene Provisorium für die Zufahrt zur Kleingartenanlage weiterhin genutzt.

Die o. g. parallel zur B 96 verlaufende Zufahrt ist ebenfalls Bestandteil des geplanten straßenbegleitenden Radweges entlang der Bundesstraße. In diesem Abschnitt (westlich außerhalb des Geltungsbereiches) wird sie daher gemeinsam genutzt. Innerhalb des Geltungsbereiches wird die Trasse für den Radweg bis zur Kreuzung Bundesstraße/Dorfstraße entsprechend des dort bereits erfolgten Ausbaus (Absenkung Bord und Mittelinsel) festgesetzt. Vor Ausbau des straßenbegleitenden Radweges sind dem Straßenbauamt Stralsund entsprechende Planungsunterlagen zur Genehmigung vorzulegen. Die weitergehende Planung und der Ausbau des straßenbegleitenden Radweges an der B 96 bzw. der verbleibenden Zufahrt zu den Kleingärten außerhalb des Geltungsbereiches ist keine zwingende Voraussetzung zur Umsetzung des B-Planes.

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten und bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Aufschüttungen (Lärmschutzwall) und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20,0 m von der Bundesstraße 96 (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Entsprechende Maßnahmen setzt der B-Plan daher nicht fest.

Im Rahmen der Objekt- und Erschließungsplanung erfolgt gemäß Forderung des Straßenbauamtes Stralsund (SBA) eine verkehrstechnische Untersuchung auf Grundlage des Handbuches für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, Ausgabe 2001, die nachweist, dass es zu keinem Stau auf der B 96 kommt. Die verkehrstechnische Untersuchung erfolgt durch ein vom SBA anerkanntes Büro, das sich auf diese Leistungen spezialisiert hat.

Es kann davon ausgegangen werden, dass infolge der Errichtung des Verbrauchermarktes es zu keiner wesentlichen Erhöhung der Verkehrsbelastung kommen wird. Durch die Errichtung einer zusätzlichen Linksabbiegespur in der Dorfstraße kommt es hier zu einer Entspannung der Verkehrsbelastung in der Dorfstraße. Die überörtlichen Verkehrsflächen sind durch die Darstellung der Planzeichnung nicht betroffen. Es kann davon ausgegangen werden, dass infolge der Errichtung des Verbrauchermarktes es zu keiner wesentlichen Erhöhung der Verkehrsbelastung kommen wird.

Das Verkehrsgutachten wurde durch die SHK Ingenieurgesellschaft Schäfer, Krentzlin, Hamann mbH Neubrandenburg im Februar 2007 erstellt.

Die Ergebnisse der Stauberechnungen aufgrund der Schrankenschließungen am Bahnhof Lancken ergaben für den Fall der 7minütigen Schließung Rückstauflächen bis in den Be-

reich der Einmündung. Bei Eintreten des beschriebenen Rückstaus kommt der Linksabbiegeverkehr vom geplanten Verbrauchermarkt zeitweilig zum Stillstand. Empfohlen wurde eine vorfahrtsregelnde Einmündung und die Einrichtung eines kurzen Linksabbiegestreifens zur Verbesserung der Erreichbarkeit des geplanten Verbrauchermarktes bei längerem Rückstau aus Richtung Bahnübergang.

Zusammenfassend wurde nachgewiesen, dass der Knotenpunkt Dorfstr./Am Lanckener Gutshof ab Einmündung ohne LSA mit der Qualitätsstufe A leistungsfähig ist.

Damit sind alle Ergebnisse der Untersuchung ohne Planänderung umsetzbar. Die Erschließung ist im Rahmen der im B-Plan getroffenen Festsetzung örtlicher Verkehrsflächen und der bestehenden Straßenverkehrsanlagen gesichert. Die konkrete Ausführung der Verkehrsanlagen ist Gegenstand der Genehmigungsplanung.

5.5.2 Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist hinsichtlich der Wasserver- und der Abwasserentsorgung neu zu erschließen. Die Pflicht zur Abwasserbeseitigung und zur Wasserversorgung obliegt gemäß Landeswassergesetz dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Bergen. Die wassertechnische Versorgung ist daher mit ihm zu regeln. Im Zuge der weiteren Erarbeitung der Erschließungsplanung wird auch zwischen der Fa. Lidl und dem Zweckverband, unter Abstimmung mit der Stadt Sassnitz, ein entsprechender Erschließungsvertrag für die zukünftig öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen geschlossen.

Der Bau der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen bedürfen gem. Landeswassergesetz der Genehmigung des staatl. Amt f. Umwelt u. Natur Stralsund.

Der Zweckverband hat die Trinkwasserleitung innerhalb der Straße „Am Lanckener Gutshof“ von der Einbindung in die Dorfstraße her im November 2004 erneuert. Damit ist die Neuverlegung einer Trinkwasserleitung innerhalb des Geltungsbereiches nur noch ergänzend in der Planstraße C erforderlich.

Für die Schmutzwasserentsorgung erfolgt bei der aktuellen weiteren Bearbeitung des B-Planes in Abstimmung mit der Stadt Sassnitz und dem Zweckverband die Wiederaufnahme der Planung. Die Variante, die in der Erschließungsplanung weiter ausformuliert wird, besteht darin, eine Druckleitung unter der Bundesstrasse den im Gewerbegebiet Lancken vorhandenen Anlagen zuzuführen.

Die weiter fortgeschriebenen Erschließungsplanungen werden mit dem Zweckverband abgestimmt. Der Vorhabenträger wird einen entsprechenden Erschließungsvertrag mit dem Zweckverband abschließen

5.5.3 Regenwasser

Es ist vorgesehen, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen und der Bauflächen, sofern letzteres nicht auf dem Grundstück selbst einer anderen Nutzung zugeführt, oder zurückgehalten wird, in einen Regenwasserkanal einzuleiten. Eine Weiterführung der im Geltungsbereich zu verlegenden neuen Regenentwässerung für die öffentlichen Verkehrsflächen und die erschlossenen Baugrundstücke erfolgt über die öffentliche Wegeparzelle (Flurstück 31) nördlich in Richtung Tribber Bach (Flurstück 10). Die erforderliche Reduzierung der einzuleitenden Mengen in die Vorflut wird z. B. durch Rückhaltung mittels Staukanal realisiert. Die technische Ausformung die-

ser Leitungsführung wird im Rahmen der Erschließungsplanung parallel zum B-Planverfahren weiter ausformuliert.

Entsprechend des aktuell erarbeiteten Baugrundgutachtens (INGENIEURBÜRO VOLKER WEIßE, Bergen auf Rügen, 09.12.2004) ist der anstehende Boden für eine Versickerung nur schlecht geeignet:

Grundlage der nachfolgenden Erläuterungen zur Auswertung der vorhandenen Untersuchung hinsichtlich der Versickerung von Regenwasser ist das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 vom Januar 2002 der Abwassertechnischen Vereinigung e. V. Darin sind Angaben zum Bau und zur Bemessung von Anlagen der dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser enthalten. Böden mit einem k -Wert $< 1 \times 10^{-6}$ m/s gelten als zur Versickerung ungeeignet. Derart geringe Durchlässigkeitsbeiwerte sind generell im Untergrund wegen der vorhandenen bindigen Erdstoffe vorhanden. Ein weiterer die Versickerung begrenzender Faktor ist das hochanstehende Grundwasser, denn in den wasserführenden Erdstoffen kann nicht zusätzlich Wasser versickert werden. Außerdem sind aus Gründen des Grundwasserschutzes noch Sicherheitsabstände zwischen dem höchstmöglichen Grundwasserstand und der Sohle der Sickeranlage von 1,5 bzw. 1,0 m zu gewährleisten.

Insofern kann lediglich in den humosen Deckschichten und den lokal anstehenden sandigen Erdstoffen versickert werden, so dass für kleinere versiegelte Areale Flächensickeranlagen und begrenzt in den Sanden auch Rohr-Rigolen möglich sind. Diesbezüglich erscheint die Anwendung von Mulden-Rigolen-Elementen sinnvoll, die eine Speicherung des Regenwassers sowie begrenzte Versickerung in den Untergrund ermöglichen. Zum anderen findet eine gedrosselte Ableitung in eine Vorflut statt. Der Bau einer Regenwasserkanalisation ist deshalb generell erforderlich. Der Kanal kann aber minimiert werden. Die Drosselabflusspende lässt sich auf 10 l/s ha beschränken, was dann aber mit der Umweltbehörde abgestimmt werden muss.

Das heißt, Bodenbeschaffenheit und Grundwasserstand lassen eine Versickerung nur mit einem verhältnismäßig hohen Aufwand zu und erfordern einen Anschluss von Überläufen der Versickerungsanlagen an das öffentliche Regenwassernetz, da die anfallenden Mengen nicht vollständig und zu bestimmten Zeiten (Starkregenfall, Frostübergangsperioden) gar nicht versickert werden können.

Für den geplanten Einzelhandelsbetrieb ist vorgesehen, auch unter Ausnutzung einer erforderlichen Geländeanhebung im südlichen und mittleren Bereich, die befestigten Flächen der Parkplätze über Mulden und Rigolen zu entwässern und somit ein gewisses Versickerungspotenzial zu erhalten. Diese Anlagen werden dann mit einem gedrosselten Überlauf an den öffentlichen Kanal angeschlossen.

In einer zwischenzeitlich erfolgten Abstimmung der Erschließungsplanung mit der Unteren Wasserbehörde ergibt sich folgende Lösung:

Auf Grund der Zustandsbeschreibung der Verrohrung des Tribber Baches (Graben Z 86) im Bereich Schmetterlingshaus/Kreuzung Straße der Jugend – hier ist eine dringende Sanierung zur Vermeidung des Einsturzes erforderlich – sowie aus der Schlussfolgerung der vorgenannten Annahmen zu Baugrund und Grundwasserstand werden in der Erschließungsplanung zwei bautechnische Lösungen vorgesehen, die das anfallende Regenwasser stark minimieren und zeitlich versetzt zum Regenereignis in den Vorfluter ableiten. Die Fahrgassen werden in Betonverbundpflaster und die Stellplätze in Betonverbundpflaster mit Sickerfuge errichtet. Zwischen den Stellplatzreihen sowie teilweise am Ende der Stellplätze werden Mulden-Rigolen, gemäß Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 errichtet. Auf Grund der geringen Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens erfolgt hier in der Regel hauptsächlich eine Verdunstung und Zwischenspeicherung des Regenwassers, die Vegetation nimmt ebenfalls Wasser auf. Die öffentliche Erschließungsstraße „Am Lanker Gutshof“ wird in zwei zeitlich versetzte Bauabschnitte errichtet. Der 1. Bauabschnitt wird in einer Länge von 70 m von der Dorfstraße aus errichtet. Somit fällt nur eine relativ geringe Regenwassermenge an. Der 2. Bauabschnitt wird nach Freigabe der kompletten Regenwassereintragsmenge in den Vorfluter errichtet.

Das anfallende Regenwasser wird in den verrohrten Teil des Tribber Bachs abgeleitet. Eine Pumpstation ist nicht erforderlich.

1. Bauabschnitt

Errichtung von ca. 300 m Regenwasserkanal DN 300 bis DN 400 in der Straße „Am Lanker Gutshof“ von der Dorfstraße in nördlicher Richtung bis zum verrohrten Bereich Tribber Bach. Regenwasseranfall vom Einzelhandelsbetrieb: ca. 4 l/s (zeitlich versetzt) Regenwasseranfall Erschließungsstraße: ca. 5 l/s

2. Bauabschnitt

Errichtung Regenwasserkanal ca. 150 m DN 300 im übrigen Bereich Erschließungsstraße

Die damit anfallende Regenwassermenge hat keinerlei Auswirkungen auf den o. g. und dringend zu sanierenden Durchlass im Bereich Schmetterlingshaus/Kreuzung Straße der Jugend. Sein Querschnitt ist ausreichend um weitere (hier sehr geringe) Regenwassermengen aufzunehmen, ohne das sein baulicher Zustand dadurch verändert (verschlechtert) wird. Die Tatsache, dass der fragliche Durchlass bereits in seinem jetzigen Bestand sanierungsbedürftig ist, kann rechtlich die Einleitung weiterer Mengen innerhalb seiner noch vorhandenen Durchlasskapazitäten nicht verhindern. Der Tatsache, dass auf Grund des Bauzustandes zeitnah die Gefahr besteht, über diesen Punkt aus dem Sassnitzer Stadtgebiet gar kein Wasser mehr ableiten zu können, wird die Stadt mit geeigneten Maßnahmen zur Sanierung unverzüglich begeben.

Die Funktionsfähigkeit eventuell vorhandener landwirtschaftlicher Entwässerungsanlagen von landwirtschaftlichen Nutzflächen, die in die Gräben im Plangebiet einmünden, ist zu sichern. Hierzu wurde das Meliorationskataster beim Wasser- und Bodenverband Rügen, Sitz Teschenhagen eingesehen. Entsprechende Gräben sind im Plangebiet jedoch nicht vorhanden.

Entscheidungen über den Grundwasserschutz und damit auch über die Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser obliegen der Landrätin des Landkreises Rügen als zuständige untere Wasserbehörde.

Zur Niederschlagswasserbeseitigung gab es bereits im Juni 2005 eine grundsätzliche Abstimmung zwischen der Stadt Sassnitz und der Unteren Wasserbehörde. Die wasserbehördliche Prüfung endete am 28.06.2005 mit der Erteilung der Zusicherung für das Einleiten von ca. 10 l/s für den 1. BA des B-Planes in den Tribber Bach.

Im Zuge der Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen in Neu Sassitz (vgl. Kap. 6.6) durch den Erschließungsträger erfolgt ein gesonderter Antrag an die Wasserbehörde auf Prüfung auf Genehmigungsbedürftigkeit nach WHG.

Im Zuge der Fortschreibung der Erschließungsplanung erfolgt eine erneute Beteiligung des Wasser- und Bodenverbandes.

5.5.4 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom kann durch die e.dis gewährleistet werden. Im

Plangebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen des Energieversorgungsunternehmens. Diese Anlagen dürfen nicht unter- oder überbaut werden und sind bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu verlegen und der e.dis unentgeltlich zu übergeben. Die Trassen sind grundsätzlich von Bepflanzungen oder Anschüttungen u. ä. freizuhalten. Ein Anschluss an das Versorgungsnetz der e.dis ist durch Erweiterung der Mittel-/Niederspannungsanlagen möglich. Hierfür sind geeignete Flächen zur Verfügung zu stellen.

Über das Plangebiet verläuft unterirdisch eine 20 kV-Leitung in der Rechtsträgerschaft der e.dis. Die Leitungsführung wird in sofern im B-Plan berücksichtigt, als dass die öffentliche Grünfläche soweit erweitert wird, dass die 20 kV-Kabel innerhalb dieser liegen. Somit ist zur Sicherung der Hauptversorgungsleitungen lediglich ein Leitungsrecht zugunsten der e.dis Richtung Wendehammer am Ende der Planstraße C erforderlich. Alle übrigen vorhanden Leitungen im Geltungsbereich, die auf privaten Flächen liegen sind Hausanschlüsse und dementsprechend nicht über Leitungsrechte zu sichern.

Eine Versorgung des Gebietes mit dem Energieträger Erdgas ist möglich und wird durch die EWE AG gesichert. Im Plangebiet befinden sich Anlagen und Leitungen des Versorgungsträgers. Diese liegen im öffentlichen Raum parallel zur B 96 in deren Randbereich und der festgesetzten öffentlichen Grünfläche.

5.5.5 Telekommunikation

Seitens der Deutschen Telekom AG ist es geplant, im Plangebiet das Telekommunikationsnetz neu aufzubauen bzw. zu erweitern. Für den rechtzeitigen Ausbau des Netzes der Deutschen Telekom AG sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den anderen Leitungsträgern ist es notwendig, dem Versorgungsträger Beginn und Ablauf der geplanten Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich mitzuteilen. Die Deutsche Telekom AG weist darauf hin, dass für die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes weitere Baumaßnahmen auch außerhalb des Plangebietes erforderlich werden könnten.

5.5.6 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch das vom Landkreis beauftragte Unternehmen. Der Ausbau der Planstraße C erfolgt mit einem ausreichenden Wendehammer für das Entsorgungsfahrzeug.

5.6 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden. Auf der Grundlage des § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern ist die Stadt Sassnitz berechtigt, örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen innerhalb des geplanten Wohngebietes zu erlassen. Mit Hilfe dieser Festsetzungen wird ein Mindestmaß an städtebaulicher Gestaltung im Wohngebiet gewährleistet, ohne dabei Individualität und gestalterische Freiheiten der einzelnen Bauherren auszuschließen bzw. zu stark zu begrenzen.

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von maximal 25 Grad auszuführen. Für Nebenanlagen sind auch flacher geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

Freistehende oder an Gebäuden errichtete oberirdische Müllbehälter sind mit einer geschlossenen Umkleidung zu versehen und so auf dem Grundstück anzuordnen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind.

6. Natur und Landschaft, Grünplanung

6.1 Anlass

Im Rahmen des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 13.1 "Gutshof Lancken" der Stadt Sassnitz wird begleitend gemäß §§ 14 - 16 LNatG M/V eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Er beinhaltet die Bestandsaufnahme und Bewertung der naturräumlichen Situation, die Abhandlung der Eingriffsregelung (Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung) und regelt die Gestaltung der Freiräume.

6.2 Beschreibung von Natur und Landschaft im Plangebiet

6.2.1 Naturraum

Die Stadt Sassnitz liegt in der Landschaftszone "Ostseeküstenland" und in der dazugehörigen Großlandschaft "Nördliches Insel- und Boddengebiet". Die Großlandschaft ist durch wechseleiszeitliche Endmoränenzüge der Nordrügener und Velgaster Staffel sowie durch flache Niederungen geprägt. Das Plangebiet befindet sich auf der Halbinsel Jasmund. Die Halbinsel stellt ein glazial überformtes präweichselglaziales Kreidehochgebiet dar. Die Stadt Sassnitz befindet sich im Nationalparkvorfeld zum nördlich und nordöstlich der Stadt gelegenen Nationalpark Jasmund. Mit dem Nationalpark ist gleichzeitig das FFH-Gebiet Nr. 7 "Teile des Nationalparks Jasmund" nördlich und nordöstlich der Stadt gelegen. Zudem erstreckt sich südlich, westlich und nordwestlich das Landschaftsschutzgebiet Ostrügen.

6.2.2 Biotoptypen und dessen Flora und Fauna

Die Biotope im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind durch eine vorhandene teilweise gewerbliche Nutzung bzw. ehemalige gewerbliche Nutzung und jetzt leer stehenden Gebäuden beeinträchtigt. Daher sind wenig spezialisierte Arten vorhanden.

Möglicherweise befinden sich in/an den zurückzubauenden Gebäuden Wohn- oder Brutstätten von geschützten Tieren. Bei der Bestandsaufnahme im November 2004 wurde jedoch kein Hinweis auf geschützte Arten gefunden. Rechtzeitig vor Beginn der Abbruchmaßnahmen erfolgt eine erneute Begehung, so dass ggf. ein zwischenzeitlich erforderlicher Antrag auf Ausnahmen oder Befreiung zu geschützten Arten erfolgen kann.

Folgende aufgeführte Biotope kommen im Plangebiet vor:

6.2.2.1 Älterer Einzelbaum (2.7.1)

Auf dem Gelände stehen vor allem im südlichen Bereich in der Nähe der Bundesstraße 96 älterer Einzelbäume, hauptsächlich Buchen (*Fagus sylvatica*) neben Linden (*Tilia cordata*).

Im Zuge des beabsichtigten Straßenbaues müssen drei Buchen gefällt werden. Der Biotoptyp geht in die Bilanzierung mit einem Kompensationsfaktor von 8 ein.

6.2.2.2 Graben, zeitweise Wasser führend, intensive Instandhaltung (4.5.4)

Entlang der Bundesstraße 96 im südwestlichen Bereich des Plangebietes verläuft ein Straßengraben, der zeitweise Wasser führt. Im Böschungsbereich befindet sich Zierrasen der regelmäßig gemäht wird. Er dient als Entwässerungsgraben der Bundesstraße. Im Geltungsbereich wird dieser Bereich als Straßenraum dargestellt. Es ist davon auszugehen, dass die Gräben vorhanden bleiben, da sich am Verlauf der Bundesstraße und damit im Seitenbereich nichts ändern wird. Der Biotoptyp geht somit nicht in die Bilanzierung ein.

6.2.2.3 Intensivgrünland auf Mineralstandort (9.3.2)

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches befindet sich auf einer Fläche von 2.193 m² Intensivgrünland auf Mineralstandort. Das Weißklee-Weidelgras Grünland wird intensiv als Weide genutzt.

Es dominieren auf diesen Flächen folgende Arten:

Agropyron repens	Quecke
Lolium perenne	Ausdauerndes Weidelgras
Plantago lanceolata	Spitzwegerich
Rumex crispus	Krauser Ampfer
Taraxacum officinale	Löwenzahn
Trifolium repens	Weißklee

Durch die beabsichtigte Planung geht der Biotoptyp verloren. Das Intensivgrünland auf Mineralstandort wird mit dem Kompensationsfaktor 1,5 bewertet.

6.2.2.4 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (13.2.1)

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich auf einer Fläche von ca. 56 m² ein Siedlungsgebüsch mit überwiegend Birken (*Betula pendula*) und Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) auf nitrophiler Staudenflur. Weiter zu diesem Biotoptyp gehörend stehen fünf linear angeordneten Gehölze nördlich des zuvor genannten Gebüsches. Die Gehölze setzen sich aus zwei Holunderbüschen (*Sambucus nigra*) und drei Weidengebüsches (*Salix spec.*) zusammen. Der gesamte Biotoptyp ist mit einer Fläche von insgesamt 181 m² (56 m² + 5 x 25 m²) durch das Vorhaben betroffen. Diese Fläche wird in die Bilanzierung mit einem Kompensationsfaktor von 1,5 eingehen.

6.2.2.5 Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (13.2.3)

Mit einer Fläche von ca. 35 m² befindet sich auf einem Abschnitt entlang der Straße "Am Lanckener Gutshof" eine alte Buchenhecke. Die beabsichtigte Planung zieht hier eine Erweiterung der Straße nach sich und der Biotoptyp muss weichen. Er geht mit einem Kompensationsfaktor von 1,5 in die Bilanzierung ein.

6.2.2.6 Artenarmer Zierrasen (13.3.2)

Im Plangebiet ist eine Fläche von insgesamt ca. 2.043 m² Artenarmer Zierrasen aufgenommen worden. Der Zierrasen gestaltet sich überwiegend als Straßenbegleitgrün. Durch den Straßenverkehr wird das Begleitgrün z. B. durch überfahren und Emissionen beeinträchtigt. Eine weitere Fläche befindet sich vor einem Garagenkomplex und wird regelmäßig überfahren. Stellenweise ist keine Grasnarbe mehr vorhanden. Der Rasen wird regelmäßig gemäht. Für die Bilanzierung werden 430 m² nicht in die Bilanzierung mit eingehen da es sich hierbei um das Straßenbegleitgrün an der Bundesstraße handelt und davon

auszugehen ist, dass der Biotoptyp hier so erhalten bleibt. Für die übrige Fläche wird ein Kompensationsfaktor von 0,4 festgelegt. Eine Fläche von ca. 401 m² wird zur Kompensation des Eingriffs aufgewertet.

6.2.2.7 Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (14.7.3)

Im Plangebiet befinden sich mehrere Wege die als Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt aufgenommen wurden. Die gesamte Fläche beträgt ca. 2.575 m². Am östlichen Geltungsbereich in Nord-Süd-Richtung verläuft die Straße "Am Lanckener Gutshof". Sie führt direkt zum ehemaligen Gutshaus und ist mit Großsteinpflaster befestigt. Von diesem Weg führt ein Weg hinter dem ehemaligen Möbelhaus. Der Weg ist unbefestigt und ist wahrscheinlich durch regelmäßiges Befahren entstanden. Im südlichen Vorhabengebiet befindet sich ein Bereich, der mit einem Kies-Schotter-Gemisch befestigt wurde. Von diesem geht eine Hofzufahrt mit gleicher Befestigung in nördlicher Richtung aus. Durch das Vorhaben wird "Am Lanckener Gutshof" weiter als Straße ausgewiesen und durch Versiegelung mit in die Bilanzierung eingehen. Der südliche Bereich wird zum einen als Straßenraum und als Radweg ausgewiesen und zum anderen wird eine Fläche von 845 m² für Ausgleichsmaßnahmen entsiegelt und bepflanzt. Der Biotoptyp wird mit einem Kompensationsfaktor von 0,3 bewertet.

6.2.2.8 Wirtschaftsweg, versiegelt (14.7.4)

Im Geltungsbereich sind zwei Bereiche durch Betonplatten versiegelt. Eine Fläche von ca. 720 m² befindet sich im nördlichen Bereich des Vorhabengebietes. Sie wird vom ansässigen Betrieb als Park- und Abstellplatz genutzt. Eine zweite Fläche befindet sich im südlichen Bereich der Straße "Am Lanckener Gutshof" zur Dorfstraße hin. Sie umfasst eine Fläche von 248 m². Davon werden aufgrund des Vorhabens 123 m² entsiegelt und zur Kompensation bepflanzt. Der übrige Bereich des Biotoptyps, der nicht als Ausgleichsfläche fungiert wird entweder als Verkehrsfläche oder als Baugebiet ausgewiesen. Der Bereich Mischgebiet, der vom bereits bestehenden Betrieb genutzt wird, wird mit großer Wahrscheinlichkeit weiter wie bisher bewirtschaftet. Der Biotoptyp stellt sich als vollversiegelte Fläche dar und geht damit in Bezug auf die geplante Ausweisung nicht mit in die Bilanzierung ein.

6.2.2.9 Straße (14.7.5)

Als Biotoptyp Straße wurde die durch den südlichen Bereich des Vorhabengebietes verlaufenden Bundesstraße B 96 aufgenommen. Durch die Planung sind hier keine Veränderungen geplant.

6.2.2.10 Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete (14.11.1)

Den Hauptanteil des Geltungsbereiches wird durch den Biotoptyp Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete mit einer Gesamtfläche von ca. 5.968 m² bestimmt. Es ist eine Brachfläche ehemaliger Hausgärten mit einem größeren Strauchanteil aus Ziergehölzen und Holunder auf nitrophiler Staudenflur. Im Bereich der ehemaligen Hausgärten befinden sich diverse Ablagerungen von Bauschutt und anderen Unrat sowie vereinzelt Betonfundamente. Stellenweise liegen Teile von Metallzäunen rum. Auf der Fläche steht ein Garagenkomplex aus den 70iger Jahren des 20. Jahrhunderts. Es ist aufgrund des Bewuchses davon auszugehen, dass die Garagen nicht mehr genutzt werden. Ein schmaler Trampelpfad ist noch zu erkennen. Der Biotoptyp wird mit einem Kompensationsfaktor von 1,5 bewertet. Die folgende Tabelle zeigt die vorkommenden Biotoptypen mit ihrer Wertigkeit.

Tabelle 1: Übersicht der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen

Biotop- typ M-V	Biotoptyp	Regenerations- fähigkeit	Rote Liste Bio- toptypen BRD	Status M-V ²	in
2.7.1	Älterer Einzelbaum	4	3/2		
4.5.4	Graben, zeitweilig wasserführend, intensive In- standhaltung	1			
9.3.2	Intensivgrünland auf Mineralstandort		1		
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1			
13.2.3	Siedlunghecke aus heimischen Gehölzen	1			
13.3.2	Artenarmer Zierrasen	-			
14.7.3	Wirtschaftsweg, teilversiegelt	-			
14.7.4	Wirtschaftsweg, versiegelt	-			
14.7.5	Straße	-			
14.11.1	Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete	1			

² Anmerkung: § gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 LNatG M-V, Abs.1, (§) teilweise gesetzlich ge-
schütztes Biotop nach § 20 LNatG M-V, § 27 gesetzlich geschützte Allee oder Baumreihe nach § 27
LNatSchG M-V, BWB weiteres besonders wertvolles, nicht geschütztes Biotop

6.3 Beschreibung des potentiellen Eingriffs

Aus der Bestandsaufnahme ist ersichtlich, dass die Flächen im Plangebiet hauptsächlich durch Brache und Intensivgrünland bestimmt wird. Das Vorhabengebiet ist durch eine bereits vorhandene Bebauung zum Teil leer stehender Gebäude vorbelastet. Das Gebiet ist daher für wildlebende Tier- und Pflanzenarten von geringer Bedeutung. Aus kulturhistorischer Sicht handelt es sich um einen Bereich einer ehemaligen Gutsanlage.

6.4 Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses

Da im Plangebiet nur Funktionen mit allgemeiner Bedeutung betroffen und auch keine gravierenden Eingriffe in das Landschaftsbild vorgesehen sind, wird das Maß der Kompensationsmaßnahmen ausschließlich über das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt (vgl. Hinweise zur Eingriffsregelung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Stand 10.06.1999, S. 16). Grundsätzlich gilt, dass Eingriffe zu vermeiden sind. Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Unvermeidbare und nicht minimierbare Eingriffe sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (vgl. §§18-19 BNatSchG).

6.4.2 Kompensationserfordernis für beeinträchtigte Biotoptypen

Landschaftliche Freiräume sind bebauungsfreie, unversiegelte und nicht oder nur gering durch oberirdische Infrastruktureinrichtungen belastete Gebiete. Bei der Berechnung des Kompensationserfordernisses wird der Beeinträchtigungsgrad des betroffenen landschaft-

lichen Freiraumes aufgrund des Abstandes des Vorhabens zu vorbelasteten Bereichen ermittelt. Je nach Abstand ist ein Korrekturfaktor des Freiraumbeeinträchtigungsgrades nach "Hinweise zur Eingriffregelung", 1999, S. 97; zu berücksichtigen. Der landschaftliche Freiraum wird durch das Vorhaben nicht beansprucht, da sich die Planung auf bereits bebauten und zum Teil genutzten Flächen erstreckt. Die Beanspruchung des Freiraumes wird mit dem Korrekturfaktor 0,75 in die Bilanzierung eingehen.

Im Geltungsbereich des Vorhabengebietes und dessen betroffenen Freiraum sind keine Sonderfunktionen bezüglich der Fauna, der Abiotischen Faktoren und des Landschaftsbildes vorhanden. Ein additiver Ausgleich dieser Sonderfunktionen ist daher nicht erforderlich. Mit der Planabsicht wird eine Fläche von ca. 4.724 m² als Straßenverkehrsfläche und ein Fläche von ca. 318m² als Verkehrsfläche für den Fahrradverkehr ausgewiesen. Dies zieht eine Flächenversiegelung von 5.042 m² nach sich. Laut Planzeichnung ist ein kombinierter Fahr- und Fußweg für die Straße "Am Lanckener Gutshof" und für die Planstraße C geplant. Der Fußweg ist durch einen Grünstreifen von 2 m von der Straße (Auto und Fahrrad) getrennt. Auf dem Grünstreifen wird eine Baumreihe gepflanzt. Somit werden ca. 74 % vom gesamten ausgewiesenen Straßenraum versiegelt und gehen als Totalverlust in die Bilanzierung ein. Die übrigen 26 % werden als Funktionsverlust bilanziert. Der ausgewiesene Radweg wird mit der gesamten Fläche als Totalverlust gewertet.

Im Geltungsbereich der Satzung ist ein GRZ von 0,6 festgesetzt. Daher ist von einer zusätzlichen Flächenüberbauung in einer Größenordnung von 80 % (0,6 + 50 %; nach §19 Abs. 4 Nr.3 BauNVO max. 0,8 = 80 %) auszugehen. Dies entspricht einer Fläche von 8.046 m² (9.924 m² Baugebiet x 0,8).

Die tatsächlich neu versiegelten Flächen setzen sich wie folgt zusammen:		
Verkehrsfläche Straßenraum insgesamt	5.160 m ²	
Verkehrsfläche Fahrradweg - neu versiegelt		378 m ²
Verbleibt	4.782 m ²	
davon 74 %		3.539 m ²
davon vorhandener Straßenraum - kein Eingriff		1.700 m ²
Verkehrsfläche Straßenraum - neu versiegelt		1.839 m ²
Baugebiet insgesamt	9.924 m ²	
GRZ 0,6 + 50 % (bis 0,8)		7.940 m ²
davon bereits genutztes Gebäude + Vorplatz aus Bestand		1.600 m ²
Baugebiet - neu versiegelt		6.340 m ²
 Tatsächlich neu versiegelte Fläche		 8.557 m ²

Anm.: Durch Aufrunden bzw. Abrunden entstehen geringe Abweichungen zur Tabelle 2.

In der folgenden Tabelle werden die vorhandenen Flächen, bei denen es zum Eingriff kommt, bezeichnet und ihre Wertstufen erfasst. Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Biotoptypen infolge des Eingriffs verloren gehen bzw. in ihrer Funktion verändert werden. Es wird die Eingriffsbilanzierung nur auf den Flächen durchgeführt, die tatsächlich überbaut werden. Die bestehenden Gebäude wurden nicht mit bilanziert und von den dargestellten Flächen mit einer Baugrenze subtrahiert. Auf diesen Flächen ist kein Eingriff gegeben. Für die Totalversiegelung werden 0,5 zum Kompensationsfaktor addiert.

Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Nr.	Biotoptyp	Flächen- verbrauch (m ²)	Wert- stufe	Kompensati- onsfaktor + Freiraumbeein- flussfaktor Versie- gelung	Korrekturfaktor + Freiraumbeein- flussgrad	Flächenäqui- valent für Kompensati- on
2.7.1	Älterer Einzelbaum	56	4	8,5 (8+0,5)	0,75	354
9.3.2	Intensivgrünland auf Mineral- standort	1.733	1	2 (1,5+0,5)	0,75	2.600
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimi- schen Gehölzarten	134	1	2 (1,5+0,5)	0,75	201
13.2.3	Siedlungshecke aus heimi- schen Gehölzen	27	1	2 (1,5+0,5)	0,75	40
13.3.2	Artenarmer Zierrasen	898	0	0,9 (0,4+0,5)	0,75	606
14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversegelt	1.394	0	0,8 (0,3+0,5)	0,75	837
14.11.1	Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete	4.315	1	2 (1,5+0,5)	0,75	6.472
Gesamtfläche		8.501				
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Totalverlust					11.110	

Von einem Totalverlust sind ca. 8.501 m² Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von 11.110 betroffen.

Tabelle 3: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Nr.	Biotoptyp	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
2.7.1	Älterer Einzelbaum	20	4	8	0,75	117
9.3.2	Intensivgrünland auf Mineralstandort	460	1	1,5	0,75	517
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	48	1	1,5	0,75	54
13.2.3	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	8	1	1,5	0,75	9
13.3.2	Artenarmer Zierrasen	251	0	0,4	0,75	75
14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	376	0	0,3	0,75	85
14.11.1	Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete	1.159	1	1,5	0,75	1.303
Gesamtfläche		2.301				
Summe Flächenäquivalent für Biotope mit Funktionsverlust						2.160

Von einem Funktionsverlust sind ca. 2.301 m² Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von 2.160 betroffen. In der Summe ergibt sich ein Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis für Biotopverluste und Beeinträchtigungen von **13.270** Werteinheiten.

6.5 Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsflächen innerhalb des Geltungsbereiches

In der folgenden Tabelle werden die Kompensationsmaßnahmen mit ihrer Wertigkeit aufgeführt. Der Leistungsfaktor (LF) ist abhängig von der Entfernung des Ausgleiches zum Eingriff (mittelbare Beeinträchtigung) bzw. von den Vorbelastungen der ausgewählten Fläche. Die Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet werden mit einem Leistungsfaktor von 0,4 angesetzt, da sie direkt im Eingriffsbereich durchgeführt werden und bedingt durch das Vorhaben einer höheren Beeinträchtigung ausgesetzt sind als in der freien Landschaft. Zudem beeinträchtigt der Verkehr der angrenzenden Bundesstraße die Maßnahmen.

Tabelle 3: Biotopbeseligung mit Funktionsverlust

Nr.	Biotoptyp	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
2.7.1	Älterer Einzelbaum	20	4	8	0,75	117
9.3.2	Intensivgrünland auf Mineralstandort	460	1	1,5	0,75	517
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	48	1	1,5	0,75	54
13.2.3	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	8	1	1,5	0,75	9
13.3.2	Artenarmer Zierrasen	251	0	0,4	0,75	75
14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	376	0	0,3	0,75	85
14.11.1	Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete	1.159	1	1,5	0,75	1.303
Gesamtfläche		2.301				
Summe Flächenäquivalent für Biotope mit Funktionsverlust						2.160

Von einem Funktionsverlust sind ca. 2.301 m² Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von 2.160 betroffen. In der Summe ergibt sich ein Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis für Biotopverluste und Beeinträchtigungen von **13.270** Werteinheiten.

6.5 Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsflächen innerhalb des Geltungsbereiches

In der folgenden Tabelle werden die Kompensationsmaßnahmen mit ihrer Wertigkeit aufgeführt. Der Leistungsfaktor (LF) ist abhängig von der Entfernung des Ausgleiches zum Eingriff (mittelbare Beeinträchtigung) bzw. von den Vorbelastungen der ausgewählten Fläche. Die Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet werden mit einem Leistungsfaktor von 0,4 angesetzt, da sie direkt im Eingriffsbereich durchgeführt werden und bedingt durch das Vorhaben einer höheren Beeinträchtigung ausgesetzt sind als in der freien Landschaft. Zudem beeinträchtigt der Verkehr der angrenzenden Bundesstraße die Maßnahmen.

Tabelle 5: Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahmen außerhalb

Nr.	Kompensationsmaßnahme	Fläche (m ²)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation
K4	Renaturierung eines Solls	700	1	1,5	0,75	788
K4	Renaturierung eines Solls	150	1	1,5	0,75	169
K5	Anlegen eines naturnahen Grabens	275	2	3	0,75	516
K6	Umwandlung einer Ackerfläche zu Extensivgrünland	6.108	2	3	0,75	11.212
Summe Flächenäquivalent für Biotope der Kompensationsmaßnahmen						12.684

6.7 Entwicklung der Kompensationsmaßnahmen

Für die Kompensation des Totalverlustes und des Funktionsverlustes der im Eingriffsbereich vorkommenden Biotoptypen werden nachfolgend aufgeführte Maßnahmen durchgeführt.

- Anpflanzung von Einzelbäumen als Straßenbegleitgrün (K1)
Entlang der Straße "Am Lanckener Gutshof" und der Planstraße C werden einseitig als Straßenbegleitgrün 22 Acer platanoides (Spitzahorn) als Hochstamm 18 bis 20 cm Stammumfang und einem Pflanzabstand von 12 m gepflanzt sowie auf Dauer erhalten. Eine Entwicklungspflege von drei Jahren wird sichergestellt.
- Anpflanzung von Einzelbäumen als Parkplatzbegrünung (K2)
Auf den privaten Bauflächen, innerhalb des Sondergebietes, sind an den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Stellen 11 Stück Spitzahorn (Acer platanoides) als Hochstamm, 18 bis 20 cm Stammumfang anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Pflanzung dient im Wesentlichen dazu, mit der Baumpflanzung im Straßenbereich und der dann entstehenden Allee dem historischen Erscheinungsbild der Gutsanlage gerecht zu werden und eine Aufwertung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erreichen. Weiterhin erfolgen in geringem Maß eine gestalterische Aufwertung der Stallplatzfläche und ein geringer Ausgleich auch auf den privaten Baugrundstücken.
- Anlegen einer Wiese (K3)
Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches wird auf einer Fläche von 1.588 m² eine Wiese angelegt. Bisher ist die Fläche mit einem Schotter-Kies-Gemisch befestigt bzw. ist ein Teil der geplanten Ausgleichsfläche brach gefallen und mit einer nitrophilen Staudenflur bewachsen. Das Anlegen einer Wiese hat hier einmal die Funktion der Verschönerung der Eingangssituation zur Stadt Sassnitz und damit trägt die Fläche zur Verbesserung des Naturhaushaltes im Stadtgebiet bei. Zum anderen wird der ehemals und zum geringen Teil noch erhaltene dörfliche Charakter des Ortsteils Lancken unterstrichen. Zur Durchführung der Maßnahme wird die Fläche zuvor entsiegelt. Anschließend wird eine standortgerechte Wiesenmischung ausgesät. Die Flächen sind aufgrund der Nähe zur Kreuzung (Sichtdreiecke) regelmäßig zu mähen

– K 4 Renaturierung eines Solls

Der nördliche Soll ist sehr stark verlandet. Auf der nordöstlichen Seite hat sich ein ca. 450 m² großes Weidengebüsch entwickelt. Auf der westlichen Teilfläche hat sich eine Vegetation aus Brennesseln und Rohrglanzgras angesiedelt. Auf einer Gesamtfläche von ca. 700 m² wird der Soll entschlammt. Der Bodenaushub wird auf den angrenzenden Ackerflächen ausgebracht. Die Uferbereiche werden flach ausgezogen. Da der Soll bereits vorhanden ist, wird die Wertstufe der Maßnahme mit 1 festgelegt. Durch die Entschlammung des Solls, die zu einer Verbesserung des Wasserhaushaltes führt und die im Zusammenhang mit einer gesamten Verbesserung des ausgewiesenen Biotopverbundes östlich von Neu-Sassitz steht, erhält die Maßnahme eine Kompensationswertzahl von 1,5. Obwohl um die Fläche ein Pufferstreifen von 7 m liegt, sind Einflüsse durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht auszuschließen. Der Leistungsfaktor beträgt deshalb nur 0,75.

– K 4 Renaturierung eines Solls

Durch einen Eingriff in den Söll wurde das nordwestliche Ufer mit Bodenaushub erheblich verändert. Es soll die alte Uferlinie wiederhergestellt werden. In diesem Zusammenhang werden die südlich exponierten Uferbereiche flacher ausgezogen. Der Bodenaushub wird auf den angrenzenden Ackerflächen ausgebracht. Da der Soll bereits vorhanden ist, wird die Wertstufe der Maßnahme mit 1 festgelegt. Durch die Aufwertung der Uferbereiche des Solls, die im Zusammenhang mit einer gesamten Verbesserung des ausgewiesenen Biotopverbundes östlich von Neu-Sassitz steht, erhält die Maßnahme eine Kompensationswertzahl von 1,5. Obwohl um die Fläche ein Pufferstreifen von 7m liegt, sind Einflüsse durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht auszuschließen. Der Leistungsfaktor beträgt deshalb nur 0,75.

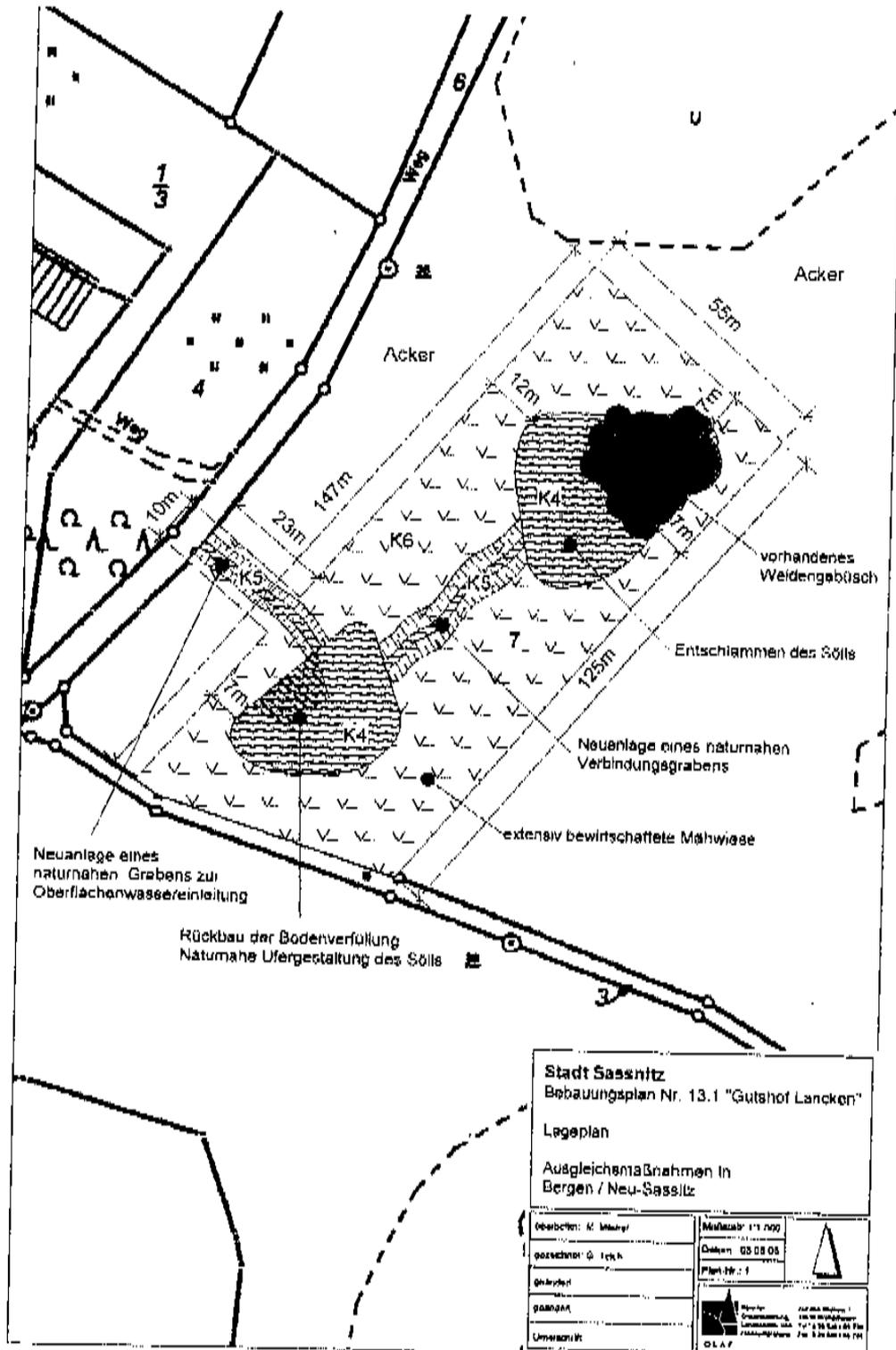
– K 5 Anlegen eines naturnahen Grabens auf einer Ackerfläche

Zur Wiederherstellung des Wasserhaushaltes im Bereich der Ausgleichsfläche werden zwei naturnahe Gräben angelegt. Ein Graben führt von Westen her zum südlich gelegenen Soll, um das Dachflächenwasser des angrenzenden Gehöfts in das Gewässer zu leiten. Zwischen dem südlichen und dem nördlichen Söll wird der ehemals vorhandene Graben wiederhergestellt, um den Wasseraustausch zwischen den Söllen zu gewährleisten. Der erste Graben erhält einen beidseitigen Pufferstreifen von 4 m zu den angrenzenden Ackerflächen. Entsprechend der Eingriffsregelung wird für die Wiederherstellung eines naturnahen Grabens auf einer ehemaligen Ackerfläche eine Wertstufe von 2 angesetzt. Die Anlage von Gräben, die die einzelnen Sölle und Feuchtbereiche des geplanten Biotopverbundes miteinander verbinden, stehen im Gesamtzusammenhang mit der Verbesserung der Biotopstruktur östlich von Neu-Sassitz. Die Kompensationswertzahl wird deshalb mit 2,5 festgesetzt. Durch die angrenzenden Ackerflächen sind Beeinträchtigungen des Grünlandstandortes nicht auszuschließen. Der Leistungsfaktor beträgt deshalb nur 0,75.

– K 6 Umwandlung einer Ackerfläche in eine extensiv bewirtschaftete Mähwiese

Auf einer Fläche von ca. 5.000,00 m² wird eine, die Sölle umgebene Ackerfläche in eine extensiv bewirtschaftete Mähwiese umgewandelt. Es erfolgt eine zweimalige Mahd im Jahr. Durch die Umwandlung der Ackerfläche in Grünland entstehen entlang der Sölle Pufferstreifen, die eine Breite von 7 - 20 m haben. Entsprechend Anlage 11 der Eingriffsregelung wird die Maßnahme der Wertstufe 2 zugeordnet. Diese Wertstufe begründet sich auch in der geplanten Aushagerung des Standortes durch eine zweimalige jährliche Mahd. Dadurch dass die Maßnahme ein wichtiger Bestandteil des im Flächennutzungsplan dar-

gestellten Biotpverbundes ist, erhält sie eine Kompensationswertzahl von 3. Durch die angrenzenden Ackerflächen sind Beeinträchtigungen des Grünlandstandortes nicht auszuschließen. Der Leistungsfaktor beträgt deshalb nur 0,75.



7. Immissionen

Gegenüber den Annahmen in der bisherigen Planung, die zur Festsetzung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme gegenüber der Bundesstraße (Lärmschutzwall) führte, hat sich die zu erwartende Immissionsbelastung im Geltungsbereich aus dem Straßenverkehrslärm geändert. Gemäß aktuell erhobenen Zählraten und Verkehrsmengenkarte Straßenbauamt Stralsund und Stadt Sassnitz ergeben sich folgende Ausgangslage: Nahe des Vorhabens befindet sich eine Kreuzung, in der die B 96, die L 29 und die Dorfstraße einmünden. Die genannten Straßen sind im Prognosejahr 2015 wie folgt belastet:

- B96 Richtung Lietzow: DTV₂₀₁₅ = 10.207 Kfz/d
DTV-SV₂₀₁₅ = 380Kfz/d
LKW-Anteil = 3,7 %
- B96 Richtung Sassnitz: DTV₂₀₁₅ = 15.050 Kfz/d
DTV-SV₂₀₁₅ = 430Kfz/d
LKW-Anteil = 2,9 %
- L29 Richtung Mukran: DTV₂₀₁₅ = 8.525 Kfz/d
DTV-SV₂₀₁₅ = 265 Kfz/d
LKW-Anteil = 3,1 %
- Dorfstraße Richtung Sassnitz:
 - Kfz Ges. tags: 5500 Kfz Ges. tags/h: 343 Kfz Ges. nachts: 278 Kfz Ges. nachts/h: 18
 - LKW tags: 182 LKW tags/h: 23 LKW nachts: 9 LKW nachts/h: 1
 - LKW-Anteil tags in %: 3,3 LKW-Anteil nachts in %: 3,2

Geschwindigkeit im Untersuchungsbereich:

- B96 aus Richtung Lietzow: PKW: 100/70/50 km/h; LKW: 80/70/50 km/h
- alle anderen Straßen: PKW und LKW 50 km/h

Neben der Reduzierung der Verkehrsbelastung der B 96 insbesondere im Segment des Schwerlastverkehrs wurde die Belastung aus der Dorfstraße, dem geplanten Parkplatz und der Anlieferung sowie des Betriebes des Einzelhandelsbetriebes berücksichtigt.

Die dazu erstellte lärmtechnische Untersuchung (INGENIEURBÜRO AKUSTIK UND BAUPHYSIK, GUNTER EHRKE, Stralsund, 17.12.2004) kommt dabei zur Ermittlung von Lärmpegelbereichen auf den Baugebietsflächen innerhalb des Geltungsbereiches, die die Festsetzung aktiver Maßnahmen (Wall oder Wand) nicht erfordern.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind einerseits aus Gründen der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes wenig sinnvoll. Andererseits sind sie für die fraglichen Bauflächen auf Grund der Abstände zum Immissionsort und der möglichen Höhe dieser Anlagen ohne wesentlichen Effekt. Weiterhin können durch die zu erwartenden Schallimmissionen die als Zielvorstellung zu betrachtenden Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 der DIN 18005 im festgesetzten Mischgebiet und den angrenzend betrachteten Bereichen eingehalten werden. Zur Ermittlung des erforderlichen baulichen Schallschutzes innerhalb des Geltungsbereiches wurden die aus den einzelnen Quellen resultierenden Lärmpegelbereiche in die Planzeichnung übertragen.

Die dann ggf. erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen richten sich nach der DIN 4109 und sind im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen. Innerhalb der Planzeichnung erfolgt die Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche. Damit kann jeder Bauherr/Architekt für sein Objekt nach der konkreten Nutzung die entsprechenden Schalldämmwerte der Außenbauteile aus der DIN 4109, die mit Erlass des Landes (Amtsblatt M-

V Nr. 1 von 1998) verbindlich ist, entnehmen. Eine entsprechende Festsetzung erfolgt im Teil B (Text) des B-Planes. Die resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind gemäß der Raumart aus Tab. 8 der DIN 4109 auszuführen. Dies stellt sich wie folgt dar:

Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Lärmpegelbereich	Erforderliches Schalldämm-Maß erf. $R_{w, res}$ [dB(A)]	
		Wohnungen, Beherrbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume
56 bis 60	II	30	30
61 bis 65	III	35	30

Zwischenzeitlich fand eine Abstimmung zwischen der Immissionsschutzbehörde und dem Verfasser der schalltechnischen Untersuchung statt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass Aufgrund eines Problems im Berechnungsmodell im Bild 3 der Geräuschimmissionsprognose vom 17.12.2004 die Raster im straßennahen Bereich nicht richtig dargestellt worden. Das korrigierte Immissionsraster für die Lärmpegelbereiche wurde dem Landkreis übersandt. Mit der vorgenommenen Korrektur ändern sich die Lärmpegelbereiche nur unwesentlich im straßennahen Bereich der B 96. Dies bedeutet für einen max. vier Meter breiten Streifen am südlichen Rand der Mischgebietsbebauung außerhalb der Baufenster den Lärmpegelbereich IV. Für die relevanten Baufelder bleiben die Lärmpegelbereiche wie in der Geräuschimmissionsprognose vom 17.12.04 erhalten. Diese Richtigstellung stellt, auch nach Auffassung der Immissionsbehörde, keine wesentliche Änderung der Planung dar, da nur unbebaubare Randbereiche betroffen sind und die Flächen ein sehr geringes Ausmaß haben. Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst. Auf Grund der v. g. Geringfügigkeit erfolgt dadurch keine Änderung der Planung.

8. Nachrichtliche Übernahmen

8.1 Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind archäologische Funde möglich. Es sind daher folgende Auflagen zu beachten:

- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei 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 gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

8.2 Fundmunition

Das Plangebiet ist bisher nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

9. Maßnahmen der Bodenordnung und Kosten der Planrealisierung

Grundsätzlich ist entsprechend der Erschließungskonzeption (vgl. Kap. 5.5) eine Zweiteilung der erforderlichen Erschließungsanlagen beabsichtigt. Dabei umfasst der 1. Bauabschnitt (BA) die äußere Erschließung auf der Straße „Am Lanckener Gutshof“ und der 2. BA die Planstraße C und die Zufahrt zur Kleingartenanlage. Die weitergehende Planung und der Ausbau des straßenbegleitenden Radweges an der B 96 bzw. der verbleibenden Zufahrt zu den Kleingärten außerhalb des Geltungsbereiches ist keine zwingende Voraussetzung zur Umsetzung des B-Planes.

Zur Umsetzung der öffentlichen Erschließung ist der Erwerb derzeit noch privater Flächen für die Planstraße C, den Wendehammer und die Anbindung an die Zufahrt Kleingärten/Radweg erforderlich. Diese Anlagen werden durch den Erschließungsträger, der Fa. Lidl, Kavelstorf im Zuge des 1. BA mit vorgeplant, ihre Umsetzung ist Bestandteil des 2. BAs. Danach kann die Übergabe als öffentliche Fläche an die Stadt Sassnitz erfolgen. Weiterhin ist die Arrondierung von Teilen der Flurstücke 20/2, 21/1 und 22/1 im Süden in die öffentliche Grünfläche (Flurstück 40/3) zur Sicherung der Elektrokabel erforderlich. Ebenso ist angedacht, dass die nicht mehr benötigte städtische Wegefläche (Flurstück 21/2) dem Grundstück des Einzelhandelsbetreibers zuzuschlagen und entsprechend zu veräußern.

Die im Geltungsbereich des B-Planes 13.1 erforderlichen sonstigen öffentlichen Erschließungsanlagen für Trink-, Schmutz- und Regenwasser werden unter der Berücksichtigung der vorhandenen Nutzung und der beabsichtigten Nutzung im unbeplanten Bereich des ehem. Gutshofes dimensioniert. Die dafür erforderlichen Vorplanungen und Baumaßnahmen des 1. BA werden ebenfalls durch den Erschließungsträger übernommen und die Anlagen dann in Übereinstimmung mit der Stadt dem Zweckverband übergeben.

Entsprechende Vereinbarungen existieren im städtebaulichen Vertrag zwischen der Fa. Lidl und der Stadt Sassnitz und sind parallel zur Aufstellung des B-Planes in der Erschließungsplanung zu konkretisieren und in einem Erschließungsvertrag verbindlich zu vereinbaren. Dabei ist konkret abzugrenzen, welche Teile der Erschließung zwingend zur Errichtung des Einzelhandelsbetriebes im 1. BA erforderlich sind und welche Bestandteile erst später, im 2. BA und bei der weiteren Planaufstellung für den verbleibenden Bereich, durch die Stadt oder andere Erschließungsträger zu bauen bzw. zu finanzieren sind.

Weiterhin ist im Erschließungsvertrag die Übernahme der Kosten für die außerhalb des Geltungsbereiches erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu regeln.

Im Zuge der Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen in Neu Sassitz durch den Erschließungsträger erfolgt ein gesonderter Antrag an die Wasserbehörde auf Prüfung auf Genehmigungsbedürftigkeit nach WHG.

Die Abstimmungen, Planungen und Regelungen zur Kostentragung mit den übrigen (nicht öffentlichen) Versorgungsträgern erfolgen privatrechtlich zwischen Bauherren und den konzessionierten Betreibern.

Da sich der Erschließungsträger verpflichtet, alle mit der Ansiedlung des Einzelhandelsbetriebes verbundenen Planungen auf eigene Kosten durchzuführen, entstehen der Stadt keine weitere Aufwendungen für Planungsleistungen.

10. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	2004
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	21.03.-25.04. 2005
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Scoping)	16.03.2005
Aufhebung Satzungsbeschluss B-Plan 13	26.09.2005
Beschluss über den Entwurf und die Auslegung	19.06.2006
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes	24.07 bis 25.08.2006
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	04.07.2006
Abwägungsbeschluss	11.12.2006
Ergänzung Abwägungsbeschluss	18.06.2007
Satzungsbeschluss B-Plan 13.1	18.06.2007

11. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der am Tag des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 i. d. F. d. Bek. d. Neufassung vom 06.05.1998 (GVObI. M-V Nr. 16 S. 468 und 612).
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP Vorpommern) vom 08.09.1998
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 (GVObI. M-V 2003 S. 1)

Teil II - Umweltbericht (§ 2 a BauGB)

1. Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

a) Angaben zum Standort

Der zu überplanende Bereich liegt am westlichen Ortseingang der Stadt Sassnitz und grenzt unmittelbar nördlich an die Bundesstraße 96 an. Das Plangebiet stellt einen Teilbereich des ehemaligen Gutshofes Lancken dar, der später von der LPG landwirtschaftlich weiter genutzt wurde. Für das gesamte Gebiet des ehemaligen Gutshofes wurde in der Vergangenheit der Bebauungsplan Nr. 13 aufgestellt. Im Jahr 1998 erfolgte der Satzungsbeschluss. Eine Bekanntmachung erfolgte nicht, so dass der Plan nie Rechtskraft erlangte. In dem nun zu überplanenden Teilbereich an der B 96 / Dorfstraße soll ein Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittel-Discounter mit max. 700 m² Verkaufsfläche zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs errichtet werden. (vgl. auch Begründung, Teil I, Punkt 1 „Anlass und Ziel der Planung“) Hierfür muss der Bebauungsplan angepasst werden. Der betroffene Teilbereich wird herausgelöst und soll nun als Bebauungsplan Nr. 13.1 beschleunigt vorangebracht werden.

b) Art und Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet soll entsprechend seiner Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz zu einem Mischgebiet gemäß § 6 und Sondergebiet gem. § 11 Bau-nutzungsverordnung entwickelt werden. Neben dem geplanten Einzelhandelsbetrieb sollen auch Wohngebäude und sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig sein. Für die Baugebiete werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 bei einer Bebauung mit maximal ein bzw. zwei Vollge-schossen festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise.

Um zu gewährleisten, dass die geplante Bebauung sich harmonisch in das vorhandene Orts-bild einfügen wird, sind im Bebauungsplan einige gestalterische Festsetzungen getroffen wor-den. Das Plangebiet ist derzeit über die Bundesstraße 96, die Dorfstraße und die Straße „Am Lanckener Gutshof“ für den Straßenverkehr erschlossen. Für die Trinkwasserver- und die Ab-wasserentsorgung wird eine Neuerschließung erforderlich. Im Süden des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, die der Eingangssituation zum Plangebiet und auch am Ortseingang entsprechend gestaltet werden soll.

c) Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von 17.040 m².

Davon sind

Baugebiete	9.924 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	5.160 m ²
Öffentliche Grünflächen	1.760 m ²
Versorgungsanlagen	196 m ² .

in allen Baugebieten ist eine 50 %ige Überschreitung der Grundflächenzahl für Nebenan-

lagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten möglich. Innerhalb der öffentlichen Straßenräume erfolgt eine vollflächige Versiegelung in einer Breite von 5,5 m. Fuß- und Radwege werden mit gepflasterter Oberfläche ausgeführt.

Durch die durch den Bebauungsplan ermöglichte Überbaubarkeit des Bodens können insgesamt bis zu 11.857 m², davon gegenüber dem Bestand 8.557 m² Bodenfläche dauerhaft neu versiegelt werden.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan

a) Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz:

Für die vorliegende Planung gilt die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 24.06.2004 in Verbindung mit § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002, zuletzt geändert durch das EAG Bau vom 24.06.2004. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes und der damit einhergehenden Umweltprüfung wurde ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Im Bebauungsplan werden die Ergebnisse durch entsprechende Festsetzungen umgesetzt.

Durch die Aktivierung die Nachnutzung bereits bebauter Grundstücke im Bereich vorhandener Siedlungsflächen wird dem Baugesetzbuch in § 1 a Abs. 2 Satz 1 entsprochen: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Widernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

b) Landesnaturschutzgesetz M-V:

Im Landesnaturschutzgesetz des Landes M-V vom 22.10.2002 gilt u. a. folgender Grundsatz nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 LNatG M-V: „Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Die Nutzbarmachung von Industrie- und Infrastrukturbrachen sowie die Bebauung innerörtlicher unbebauter Flächen, die nicht für Grünflächen vorgesehen sind, soll Vorrang haben vor der Inanspruchnahme von noch nicht zersiedelten Bereichen im Außenbereich. ...“ Weiterhin gilt nach § 15 Abs. 4 und 5 LNatG M-V die Pflicht zum Ausgleich der nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen.

Diese Grundsätze werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Die geplante Bebauung erfolgt nicht in einen unzersiedelten Bereich im Außenbereich, sondern auf bisher bereits baulich genutzten Flächen innerhalb des Geländes des ehemaligen Gutshofes. Der im Zusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplanes entstehende Eingriff in Natur und Landschaft wird durch geeignete Ersatzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durchgeführt.

c) Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern:

Es gilt das Regionale Raumordnungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern (RROP VP) von 1998. Dort ist die Stadt Sassnitz als Unterzentrum innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes ausgewiesen. Nachfolgend werden die umweltrelevanten Belange des Regionalen Raumordnungsprogramms Vorpommern wiedergegeben und ihre Berücksichtigung im B-Plan dargestellt.

Gemäß 4.2.2(2) des RROP VP gilt folgendes: „Flächenbeanspruchende Maßnahmen, wie bodenversiegelnde Bauten und Tagebaue, müssen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen. Vor der Neubebauung bisher baulich nicht genutzter Flächen ist die verdichtete Nutzung vorhandener Bauflächen und die Verwertung von Industriebrache oder anderweitig bebauter und ungenutzter Fläche sowie die Nutzbarmachung von Altlastenstandorten anzustreben.“

Weiterhin heißt es im Punkt 5.1(6) des RROP VP: „Grundsätzlich ist der Erneuerung und/oder Verdichtung bzw. Umnutzung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete zu geben. Bei der Ausweisung von Bauflächen ist vorrangig auf die Innenentwicklung der Orte zu orientieren.“ Zum Umgang mit Niederschlagswasser wird in Punkt 10.2.2(4) RROP VP ausgeführt: „Niederschlagswasser, insbesondere über größeren versiegelten Flächen, soll, soweit für Brauchwassernutzung geeignet, gesammelt und verwertet werden.“ Hinsichtlich des Einsatzes regenerativer Energien heißt es im Punkt 10.3.5(6) des RROP VP: „Die Nutzung von Solarthermie und Photovoltaik soll weiter ausgebaut werden.“

Die Berücksichtigung im Bebauungsplan erfolgt durch die Tatsache, dass die vorhandene Bebauung im Bereich des ehemaligen Gutshofes Lancken nachgenutzt werden soll und somit auf eine Inanspruchnahme von bisher baulich nicht genutzten und unversiegelten Flächen verzichtet wird. Die Brauchwassernutzung von Niederschlagswasser wird im Bebauungsplan nicht ausdrücklich festgesetzt, ist jedoch möglich und wird seitens der Stadt Sassnitz begrüßt. Für den Einzelhandelsbetrieb wird beabsichtigt weitestgehend das Niederschlagswasser von den Stellplätzen zu versickern. Die Zulässigkeit von Anlagen für passive Sonnenenergienutzung auf den Dächern innerhalb des Baugebiets ist gegeben.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

a) Schutzgut Mensch

Das Vorhabengebiet ist aus kulturhistorischer Sicht von mittlerer Bedeutung. Durch unangepasste Neubebauung bis Mitte der 90er Jahre, Leerstand, Zerstörung und das Brachfallen der Hofflächen ist die historische Gutsanlage (Dreiseitenhof) als eine typische Bau- und Wirtschaftsform der Region auch außerhalb des Geltungsbereiches bereits stark überformt und verbaut

Gegenüber den Annahmen in der bisherigen Planung, die zur Festsetzung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme gegenüber der Bundesstraße (Lärmschutzwall) führte hat sich die zu erwartende Immissionsbelastung im Geltungsbereich aus dem Straßenverkehrslärm geändert.

Bewertung:

Das Vorhabengebiet besitzt aufgrund der leer stehenden Gebäude und Brachfläche heute in Bezug auf das Schutzgut Mensch nur noch mittlere Bedeutung. Hinzu kommen die Beeinträchtigungen durch den Verkehr und aus den umliegenden Gebäudekomplexen.

b) Schutzgut Tiere und Pflanzen

Tiere und Pflanzen sind stark von den vorherrschenden Biotoptypen abhängig. (Die vorkommenden Biotoptypen im Plangebiet wurden unter 1.6.2 bereits genauer beschrieben.) Der Eingriffsbereich liegt im städtischen Bereich und ist komplett anthropogen beeinflusst. Die größte Fläche des Geltungsbereiches wird durch Brachflächen ehemaliger Hausgärten bestimmt. Stellenweise sind Strauchgruppen von Holunder auf nitrophiler Staudenflur und Hecken aus Ziergehölzen vorhanden. Die vorkommenden Gehölze bieten strauchbrütenden Singvögeln Nahrungs- und Lebensraum. Des Weiteren sind ältere Einzelbäume Buchen und Linden bestimmend für das Plangebiet.

Bewertung:

Das Vorhabengebiet besitzt aufgrund der vorhandenen anthropogenen Nutzung und der klein strukturierten Flächen sowie der Lage am Ortsrand und an der B96 für wildlebende Tier- und Pflanzenwelt eine geringe Bedeutung.

c) Schutzgut Boden

Eine geologische Besonderheit im Umfeld des Plangebietes sind die aufragenden Kreideschollen mit der Kreideküste von Jasmund. Südwestlich des Vorhabengebietes erstreckt sich ein Vorsorgegebiet und nördlich ein Vorranggebiet für Kreide. Nordöstlich wird Kreide abgebaut. Im Eingriffsbereich befindet sich hauptsächlich die Bodenart Kolluvisole (Grundwasser bestimmend) neben Lehme (Sickerwasser bestimmend). Westlich des Plangebietes sind tiefgründige Niedermoorbereiche zu finden, die im Moorschutzprogramm Mecklenburg-Vorpommern unter sonstige Moorflächen geführt werden. Die Schutzwürdigkeit der Böden wird im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan als Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit bewertet. Diese ist jedoch für Böden des Siedlungsbereiches nicht gegeben.

Bewertung:

Die Böden im Plangebiet sind anthropogen überformt und weisen aufgrund der vorhandenen Bebauung einen hohen Versiegelungsgrad auf. Damit kommt den Böden im Plangebiet eine geringe Bedeutung zu.

d) Schutzgut Wasser

Zum Schutzgut Wasser zählt sowohl der Bereich des Grundwassers als auch der Bereich des Oberflächenwassers.

Der Landschaftsraum ist arm an offenen Gewässern. Die Entfernung zur Prorer Wiek beträgt ca. 2 km. Das Planungsgebiet wird vom Tribberbach, der teilweise verrohrt ist, und mehreren offenen Gräben (Gewässer 2. Ordnung), die als Vorflut dienen und zu diesem Bach führen, tangiert. Grundwasser befindet sich in Lockergestein unter geologisch ge-

störten Deckschichten. Der oberste Grundwasserleiter befindet sich ca. 10 m unter Flur. (Quelle: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 13 der Stadt Sassnitz „Gutshof Lancken“ vom Januar 1996; Verfasser: Busse + Günther, freie Landschaftsarchitekten BDLA in Sassnitz)

Im Vorhabengebiet selbst sind keine natürlichen Gewässer vorhanden. Im südwestlichen Bereich des Untersuchungsgebietes entlang der Bundesstraße wurden Entwässerungsgräben angelegt. Das Plangebiet verfügt aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse über relativ geschütztes Grundwasservorkommen und ist durch eine mittlere Grundwasserneubildung (15 %) gekennzeichnet. Die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwasser (Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag) wird gemäß Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan mit einer hohen bis sehr hohen Schutzwürdigkeit bewertet.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Schmutzwasser wird in Sassnitz zentral gesammelt und der Bergener Kläranlage zugeführt. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt dabei im Anschluss an das in der Umgebung des Plangebietes vorhandene Netz des örtlichen Ver- und Entsorgungsträgers, dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen.

Bewertung

Die Schutzwürdigkeit des Grundwassers (Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag) wird gemäß Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan mit einer hohen bis sehr hohen Schutzwürdigkeit bewertet.

e) Schutzgut Klima/Luft

Das System der Reliefgestaltung der Insel Rügen bedingt einige Besonderheiten im Geländeklima. Eine Luv-Lee-Effekt führt dazu, dass von den wesentlich stärker beregneten Höhengebieten Bergens, Jasmunds und der Granitz die Niederschläge nach Süden hin stetig abnehmen. Das Klima der relativ hoch gelegenen Landschaften Mittelrügens, einschließlich der Stubnitz, kann aufgrund höherer Niederschläge (760 mm/Jahr) dem stärker maritim beeinflussten Klima des mecklenburgischen Binnenlandes angeschlossen werden. Kalte Küstenfallwinde erreichen das Planungsgebiet, da die wie ein Grat verlaufende B 96 die kalte Luft einströmen, aber nicht abfließen lässt. Aus diesem Grunde sind gerade im Bereich der Kleingartenanlage/öffentlicher Weg Kaltluftstaus und verstärkt Bodenfrostbereiche anzutreffen, da der Abfluss durch das Tribberbachtal Richtung Dwasieden durch die höher gelegene Dorfstraße, die der Bach verrohrt unterqueren muss, behindert ist. (Quelle: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 13 der Stadt Sassnitz „Gutshof Lancken“ vom Januar 1996; Verfasser: Busse + Günther, freie Landschaftsarchitekten BDLA in Sassnitz)

Bewertung

Das maritime Klima hat für den Menschen aus gesundheitlichen Gründen eine große Bedeutung. Durch die Ortsrandlage und den Durchgangsverkehr auf der B 96 und der Dorfstraße wird das Kleinklima negativ beeinflusst. Zudem ist aufgrund der Kleinräumigkeit der vorhandenen Vegetation keine Beeinflussung auf das Kleinklima gegeben. Das Plangebiet hat in Bezug auf das Klima eine geringe Bedeutung.

f) Schutzgut Landschaft

Das Relief im Geltungsbereich ist eben. Es ist ein geringer Anstieg nach Süden und nach Westen zu verzeichnen. Im umliegenden Bereich gestaltet sich das Relief wellig bis leicht

hügelig. Das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet wird durch ein noch erkennbares, aber verbautes Gebäudeensemble einer ehemaligen Gutsanlage bestimmt. Im Plangebiet sind Brachflächen einer ehemaligen Hausgartenanlage und mehrere leer stehenden Gebäuden aus den 70iger Jahren des 20. Jahrhunderts vorhanden. Prägend neben dem Dreiseitenhof der ehemaligen Gutsanlage sind die älteren Buchen und Linden sowie eine Straße aus Feldsteinen, die zum Gutshaus führt.

Durch den südlichen Bereich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße 96. Südlich des Bundesstraße befindet sich das Gewerbegebiet Sassnitz und östlich am Vorhabengebiet angrenzend ein bereits bestehendes Mischgebiet. Nordwestlich schließt sich eine Kleingartenanlage und nördlich und nordöstlich ein Bahnhof an. Laut Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern (1996) werden das Gewerbegebiet und der Windpark in Lancken als Störung bzw. Beeinträchtigung aufgeführt. Das Vorhabengebiet liegt hier in einem Bereich mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit. Das Umland des Siedlungsbereiches wird mit einer mittleren bis hohen Schutzwürdigkeit eingestuft.

g) Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Zu den Kultur- und Sachgütern zählen vor allem kulturhistorische Güter, insbesondere Bau- und Bodendenkmäler, traditionelle Sicht- und Wegebeziehungen sowie Stadt- bzw. Ortsbilder. Baudenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt. Durch unangepasste Neubebauung bis Mitte der 90er Jahre, Leerstand, Zerstörung und das Brachfallen der Hofflächen ist die historische Gutsanlage (Dreiseitenhof) als eine typische Bau- und Wirtschaftform der Region auch außerhalb des Geltungsbereiches stark überformt und verbaut. Die Gutsanlage steht nicht unter Denkmalschutz. Bei der Planung ist die Gefahr der negativen Beeinträchtigung des Ortsbildes zu berücksichtigen.

Bewertung:

Das Vorhabengebiet besitzt aufgrund der der leer stehenden Gebäude und Brachfläche heute in Bezug auf Kultur- und Sachgüter nur noch mittlere Bedeutung.

h) Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb bestehender oder vorgeschlagener Schutzgebiete. Etwa 1,5 km nördlich bzw. nordöstlich liegt das FFH-Gebiet Nr. 7 "Teile des Nationalpark Jasmund" und mit diesem der Nationalpark Jasmund. Aufgrund der Entfernung sind von keinen Beeinträchtigungen auf die genannten Schutzgebiete auszugehen.

2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Wechselwirkungen

2.2.1 Mensch und Landschaftsbild

Durch eine neue Bebauung wird der Geltungsbereich überformt. Durch die bereits vorhandenen Bebauung, die zum Teil aufgrund der neuen Bebauung zurückgebaut werden muss, sowie der Lage am Ortsrand, sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gering zu bewerten. Die Eröffnung eines Einzelhandelsbetriebes zieht ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und damit Immissionen (Lärm und Staub) nach sich. Die Lärmimmissionen bewegen sich jedoch innerhalb der zulässigen Richtwerte. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung sind die Auswirkungen in Bezug auf die Immissionen als mittelmäßig zu bewer-

ten.

2.2.2 Tiere und Pflanzen

Das Biotoppotential im Plangebiet wird entscheidend von der Brachfläche der Hausgartenanlage, der landwirtschaftlichen Nutzung (Weide) und der zum Teil bereits bestehenden gewerblichen Nutzung bestimmt.

Der südliche Bereich soll durch Entsiegelung und Anlegen einer naturnahen Wiese aufgewertet werden und bildet somit einen Puffer zwischen der Bundesstraße und des ausgewiesenen Baugebietes. Mit einer Parkplatzbegrünung und dem Anpflanzen von Straßenbegleitgrün wird eine bestmögliche Durchgrünung des Plangebietes angestrebt. Die überwiegende Anzahl der älteren Laubbäume wurde zum Erhalt festgesetzt.

Die Ausweisung eines Baugebietes bedeutet einen Flächenverlust für einen Teil des vorhandenen Biotoptypen. Durch Neubau von Straßen, Parkplätzen und Gebäuden kommt es zu einer Versiegelung von Vegetationsflächen, hier insbesondere Intensivgrünland und Brachflächen. Nahrungs- und Lebensräume der im Plangebiet lebenden Singvögel gehen verloren. Durch die geplante bauliche Erweiterung und dem Straßenbau sowie der anlagenbedingten Immissionen werden weiterhin Tierarten mit einer größeren ökologischen Anpassungsfähigkeit das Plangebiet besiedeln. Aufgrund der Vorbelastungen, der Ortslage und der anthropogenen Nutzung sind die Auswirkungen auf die Tiere und Pflanzen gering zu bewerten.

2.2.3 Boden

Durch die Ausweisung als Baugebiet und den beabsichtigten Straßenbau kommt es mit einem maximalen Versiegelungsgrad von 80 % zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung von ca. 8.560 m² (vgl. Kapitel I 6.4.2). Die genannte Fläche wird somit dem Naturhaushalt entzogen. Mit dem hohen Versiegelungsgrad und den anstehenden Bodenbewegungen sind hohe Auswirkungen auf den Boden zu verzeichnen. Zur Einhaltung der vorgeschriebenen GRZ müssen infolge der Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes mit dazugehörigen Stellplatzflächen bestehende Gebäude rückgebaut und die Flächen völlig entsiegelt werden.

Durch die bestehende Versiegelung sind die Auswirkungen auf das Bodenprofil und der Bodenstruktur gering zu bewerten. Eine Zerstörung eines natürlich gewachsenen Bodenprofils besteht aufgrund der anthropogenen Vornutzung nicht.

2.2.4 Wasser

Gefahren für das Grundwasser bestehen durch Grundwasserfreilegung, Veränderung der Grundwasserdynamik und die Verminderung der Grundwasserqualität. Im Bereich des Plangebietes ist das Grundwasservorkommen geschützt. Von Erdarbeiten bis zum Grundwasser ist nicht auszugehen. Daher sind hier keine Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten. Die vorkommenden bindigen Böden bieten einen relativ guten Schutz gegenüber Schadstoffeinträgen. Aufgrund der flächigen Versiegelung durch Neubau von Gebäuden und Straßenbau ist eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate zu erwarten. Es ist jedoch keine Absenkung des Grundwasserspiegels anzunehmen. Die genannten Auswirkungen dürften von untergeordneter Bedeutung sein, da keine nennens-

werten Grundwasservorkommen zu verzeichnen sind.

2.2.5 Klima

Negative Auswirkungen auf das Klima sind durch eine zusätzliche Versiegelung und durch zusätzliche Emissionen sowie der daraus resultierenden Belastung durch Staub, Schadstoffe und Gerüche gegeben.

Es ist nicht zu erwarten, dass die Planung aufgrund der Vorbelastung durch Bundesstraße und Ortslage Auswirkungen auf umliegende Flächen und somit auf das Kleinklima nach sich zieht. Im Vergleich zu den Immissionsvorbelastungen ist von einer zumutbaren Zusatzbelastung auszugehen.

2.2.6 Kultur- und Sachgüter

Durch die beabsichtigte Planung wird ein Teil einer schon bereits verbauten ehemaligen Gutsanlage weiterhin verbaut bleiben. Für das Ortsbild zieht dies negative Auswirkungen nach sich, die aus kulturhistorischer Sicht zu bewerten sind.

2.2.7 Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen werden über landschaftsraumtypische Zusammenhänge zwischen den abiotischen und zwischen den biotischen Funktionselementen der Schutzgüter dargestellt. Dabei ist davon auszugehen, dass gering eingestufte Auswirkungen auf ein Schutzgut maximal geringe Wechselwirkungen hervorrufen. Somit sind keine erheblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

Zusammenfassend kann prognostiziert werden, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei der Realisierung der Festsetzungen des B-Plans bleibt die bestehende Situation von Natur und Landschaft bestehen. Der Eingriffsbereich ist im heutigen Zustand zum größten Teil ohne Nutzung. Die meisten vorhandenen Gebäude stehen leer und eine große Brachfläche bestimmt das Bild im Eingriffsbereich. Besonders in Hinblick auf die Eingangssituation der Stadt Sassnitz ist das Plangebiet für das Stadtbild sehr negativ. Die Fläche kommt einer Nutzung zu und bei der Durchführung der angesetzten Grünmaßnahmen wird das Plangebiet gestalterisch aufgewertet.

2.4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne eine Entwicklung des Baugebietes würde dem Plangebiet weiterhin eine geringe Nutzung durch den ansässigen Betrieb zukommen. Die leer stehenden Gebäude würden zunehmend verfallen und die Brachfläche sich weiter entwickeln. Für eine touristisch ori-

enterte Stadt, wie Sassnitz wäre dann diese Fläche für eine weitere positive Entwicklung sehr störend und somit nicht einladend.

2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

a) Schutzgut Mensch

Auf der Grundlage der DIN 4109 werden in der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes die Lärmpegelbereiche gekennzeichnet. Damit kann jeder Bauherr/Architekt für sein Objekt nach der konkreten Nutzung die entsprechenden Schalldämmwerte der Außenbauteile aus der DIN 4109, die mit Erlass des Landes (Amtsblatt M-V Nr. 1 von 1998) verbindlich ist, entnehmen. Eine entsprechende Festsetzung erfolgt im Teil B (Text) des B-Planes. Damit lassen sich die Auswirkungen der Schallimmissionen auf die Bewohner des Gebietes erheblich reduzieren. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Durch eine angestrebte bestmögliche Durchgrünung des Plangebietes werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. Die geplante Ausgleichsmaßnahme Anlegen einer naturnahen Wiese wirkt positiv auf das Ortsbild und besitzt zudem eine Pufferwirkung zwischen der Bundesstraße und dem Baugebiet.

b) Schutzgut Tiere und Pflanzen

Gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 9 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt: „Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.“

Wo immer im Plangebiet es möglich ist, sollen wertvolle Bestände erhalten werden. Weiterhin besteht das Ziel der Grünordnungsplanung darin, die Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt so gering wie möglich zu halten und das geplante Wohngebiet gut in das vorhandene Ortsbild einzubinden. Hierfür sind im Bebauungsplan folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Erhalt wertvoller vorhandener Einzelbäume durch Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- Festsetzung der Bepflanzung mit Einzelbäumen entlang der neu geplanten Erschließungsstraßen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB.

Obwohl das Plangebiet eine geringe Bedeutung für die Vögel besitzt, sollten die verwendeten Leuchten für Straßen, Parkplatz und Gebäude nach unten abstrahlende Leuchtkörper besitzen, damit die Störungen auf die Vogelwelt verringert werden.

c) Schutzgut Boden

Die geplanten Parkplätze sollen zur Verringerung der Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Es ist anzustreben nicht versiegelten Teilflächen innerhalb der Parkplatzflächen und der öffentlichen Verkehrsflächen zu schaffen und diese als Grünstreifen anzulegen oder mit Bäumen zu bepflanzen. Die Planung beabsichtigt ei-

nen solchen Grünstreifen innerhalb des Straßenraumes. Auf diesen Grünstreifen sollen gemäß Ausgleichsmaßnahmen Laubbäume als Straßenbegleitgrün gepflanzt werden. Des weitern sollen elf Laubbäume auf den Sondergebietsflächen gepflanzt werden. Mit den beabsichtigten Maßnahmen werden die Auswirkungen auf den Boden verringert. Es ist unbedingt darauf zu achten eine GRZ von 0,6 im Geltungsbereich einzuhalten. Das bedeutet, dass beim Bau des geplanten Einzelhandelsbetriebes einschließlich der Parkplätze, vorhandene Gebäude rückgebaut werden müssen.

2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten bzw. -alternativen

Das Vorhaben der Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes als Lebensmittel-Discounters mit 750 m² Verkaufsfläche in einem Sondergebiet dient der Nahversorgung der Bevölkerung im Wohngebiet Mukraner Straße sowie im Ortsteil Lancken. Der gewählte Standort bietet sich insbesondere auf Grund seiner guten Erreichbarkeit am Ortseingang von Sassnitz an. Weiterhin liegt er unmittelbar am Eingang des geplanten Sondergebiets innerhalb des B-Planes 13 und reduziert damit lokal die möglichen Beeinträchtigungen und Aufwendungen der Erschließung auf einen kleinen Teilbereich des Gesamtgebietes. Damit ist im Rahmen der geplanten Ansiedlung weder innerhalb des B-Planes 13 noch des westlichen Sassnitzer Stadtgebietes ein vergleichbar geeigneter Standort zur Umsetzung des Vorhabens vorhanden.

Die Reduzierung der zulässigen Verkaufsfläche - bspw. auf das sehr geringe Maß der bisherigen Planung - scheidet als Alternative aus, weil es aus betriebswirtschaftlichen Zwängen der Betreiber nicht zu einer Betriebsansiedlung kommen würde.

Gleichzeitig kann an diesem Standort ein städtebaulicher Missstand im bereits baulich vorbelasteten Eingangsbereich von Sassnitz beseitigt werden.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Für die Ermittlung der Lärmimmissionen wurden die aktuellen Verkehrsbelegungszahlen der B 96 (DTV) des Straßenbauamtes Stralsund zu Grunde gelegt. Die DTV der Dorstraße basiert auf Angaben einer Erhebung der Stadt Sassnitz aus dem Jahre 2002. Die Ermittlung der Lärmpegelbereiche erfolgte mittels eines Simulationsprogramms und der Orientierungswerte der DIN 18005.

Die Bewertung der im Geltungsbereich vorhandenen Biotope und die Bilanzierung des Eingriffs und Ausgleichs in Natur und Landschaft erfolgte gem. der Hinweise zur Eingriffsregelung M-V, Schriftenreihe des Landesamtes f. Umwelt, Naturschutz u. Geologie 1999, Heft 3.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Beabsichtigt ist, die Durchführung der vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch Mitarbeiter der Unteren Naturschutzbehörde erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und weiterhin drei Jahre nach Realisierung der Planung durch Be-

sichtigung vor Ort zu überprüfen.

Die Überprüfung der Immissionsbelastung des Plangebietes durch Verkehrslärm soll auf Grundlage von Messungen ein Jahr nach Realisierung der Einzelhandelseinrichtung durch die Untere Fachbehörde beim Landkreis erfolgen.

3.3 Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Planung sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Einzelhandelseinrichtung am westlichen Ortseingang von Sassnitz geschaffen werden. Die künftige Bebauung dient dabei als erster Baustein der gesamten Entwicklung der ehemaligen Gutshofes Lancken zu einem insgesamt gegliederten Mischgebiet für Gewerbe, Handel, Dienstleistung und Wohnen.

Die Erschließung des Plangebiets ist prinzipiell vorhanden und wird im Zuge der Umsetzung des B-Planes erneuert, erweitert und lagemäßig zum Teil neu geregelt. Öffentliche Grünflächen sind im Kreuzungsbereich mit der B 96 vorgesehen. Der erforderliche Ausgleich des mit der Realisierung der Planung einhergehenden Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt innerhalb und zum größeren Teil außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Als voraussichtliche, jedoch im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB nicht erhebliche, Umwelteinwirkungen, die mit dem Bebauungsplan vorbereitet werden, sind mögliche Lärmbelastungen des Bereiches durch den Straßenverkehr und den Betrieb der Einzelhandelseinrichtung, der Verlust von Boden und Bodenfunktion durch die mit der Bebauung einhergehende Versiegelung, die Beeinträchtigung des Ortsbildes im Bereich des historischen Gutshofes und die Veränderung des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen anzuführen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der durch die Planung hervorgerufenen nicht erheblichen Umwelteinwirkungen werden im Umweltbericht dokumentiert. Dies sind u. a.:

- Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Die Festsetzung der Zufahrt zum Gutshaus als Allee
- Festsetzung von Lärmpegelbereichen.

Abschließend kann daher festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen Umwelteinwirkungen durch die Realisierung des B-Planes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Sassnitz, den 24.05.2007

Holtz, Bürgermeister

Erarbeitet von:

plan **B**

Stadtplanung
Bauleitplanung
Kommunalberatung
Regionalentwicklung

Dipl. Ing. Rolf Bottenbruch
Stadtplaner AK M-V
Regionalberater SRL

Papenstr. 29 18439 Stralsund
Tel 03831-28 05 22
Fax 03831-28 05 23
info@plan-b-stralsund.de

Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen, Umweltbericht in Zusammenarbeit mit:

OLAF Büro für Ortsentwicklung, Landschafts- und Freiraumplanung
Auf den Hörnern 7, 18519 Brandshagen Tel. (038328) 65 735 Fax. (038328) 65 734