

- VORENTWURF -
BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG DES BEBAUUNGSPLANES 2-2023
„AM KLEINBAHNWEG“ DER HANSESTADT ANKLAM

Auftragnehmer: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH
August-Bebel-Straße 29
17389 Anklam

Bearbeiter: Juliane Motz
M. Sc.

Dipl.-Ing. Kathleen Ohnesorge
(Umweltbelange)

Mitarbeit: Susan Pietler

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1 - Vorentwurf - Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes 2-2023 „Am Kleinbahnweg“ der Hansestadt Anklam

- 1 Rechtsgrundlagen**
- 2 Anlass der Planung**
 - 2.1 Ziel und Zweck der Planung
 - 2.2 übergeordnete Planungen
 - 2.3 Flächennutzungsplan
- 3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe**
- 4 Vorhandene Situation**
 - 4.1 Einordnung
 - 4.2 Nutzung
 - 4.3 Ver- und Entsorgung
 - 4.4 Auswirkungen des Vorhabens auf die natürliche Umwelt
- 5 Planinhalte**
 - 5.1 Nutzung
 - 5.2 Bauungskonzept
 - 5.3 Verkehrserschließung
 - 5.4 Ver- und Entsorgung
 - 5.5 Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 5.6 Sonstige Angaben
 - 5.7 Flächenbilanz

TEIL 2 – Unterlage zur Abstimmung des Untersuchungsumfangs und des Detaillierungs- grades der Umweltprüfung gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB

- 1 Einleitung**
 - 1.1 Rechtliche Grundlagen
 - 1.2 Darstellung des Vorhabens
 - 1.3 Aufstellung des Bebauungsplanes 2-2023 „Am Kleinbahnweg“ der Hansestadt Anklam
 - 1.4 Ziele des Umweltschutzes
- 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
 - 2.1 Bestandsaufnahme
 - 2.2 Schutzgebiete und schützenswerte Lebensräume
 - 2.3 Kurzdarstellung der Ermittlung und Beschreibung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung
 - 2.4 Kurzdarstellung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen
 - 2.5 Bewertung verbleibender Eingriffsfolgen
 - 2.6 Planungsverzicht
 - 2.7 Vorschläge zur Abgrenzung der Untersuchungsräume
 - 2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Anlage 1 Biotoptypenplan

Vorentwurf Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes 2-2023 „Am Kleinbahnweg“ der Hansestadt Anklam

1 Rechtsgrundlagen

Der Vorentwurf zur Satzung des Bebauungsplanes 2-2023 „Am Kleinbahnweg“ der Hansestadt Anklam wird auf der Grundlage der nachfolgend aufgeführten Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 384);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, 270);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546);

2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Der Aufstellungsbeschluss für die Satzung des Bebauungsplanes 2-2023 „Am Kleinbahnweg“ der Hansestadt Anklam wurde am 14.12.2023 in der Sitzung der Stadtvertretung der Hansestadt Anklam gefasst.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Handels- und Wohnbauflächen in der Hansestadt Anklam.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 2-2023 soll ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen werden. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Der Plangeltungsbereich beträgt eine Größe von circa 23.005 m² für die Errichtung von Einzelhandelsflächen und Wohnungsbauf lächen, ggf. auch für Senioren.

Die Hansestadt Anklam verfügt über eine 3. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Hansestadt Anklam von August 2023. In dieser 3. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes geht unter Punkt 5 „Handlungsempfehlungen“, Unterpunkt 5.4 „Bau- und Gartensortimente“ hervor, dass für die nicht-zentralrelevanten Warengruppe Bau- und Gartenmarktsortimente ein Entwicklungsbedarf besteht. Nachfolgende Ausführungen wurden der 3. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Hansestadt Anklam entnommen: „Hier wird Potenzial für Neuansiedlungen eines Bau- und Gartenmarktes mit einem zeitgemäßen attraktiven Konzept, einschließlich eines attraktiven Umfeldes, gesehen. Die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes würde einen Kaufkraftzufluss generieren. Neuansiedlungen in diesem Sortiment sind zulässig. Als Standort werden integrierte Wohn- und Mischgebiete empfohlen. Aus räumlicher und städtebaulicher Sicht würde sich der Standort Pasewalker Allee im Stadtteil Anklam Ost eignen. Rund ein Drittel der Einwohner der Hansestadt Anklam wohnt in diesem Stadtteil“.

Gemäß der 3. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Hansestadt Anklam eignet sich der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2-2023 besonders für die Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes, auch hinsichtlich des Standortes des Plangeltungsbereiches.

Es finden bereits Gespräche mit regionalen und überregionalen Betreibern von Bau- und Gartenmärkten statt, um solche für den Standort innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2-2023 zu gewinnen.

Des Weiteren wird in der 3. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Hansestadt Anklam unter dem Punkt 5 „Handlungsempfehlungen“, Unterpunkt 5.5 „Möbel, Küchen, Haus- und Heimtextilien, Einrichtungsgegenstände“ ausgeführt, dass die Warengruppen Möbel, Küchen, Haus- und Heimtextilien, Einrichtungsgegenstände in der Hansestadt Anklam unterrepräsentiert sind. Folgendes wird in der 3. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Hansestadt Anklam ausgeführt: „Vorstellbar ist ein Ersatzneubau mit Sortimentserweiterung des JYSK-Marktes (ehemaliges Dänisches Bettenlager). Aus räumlicher und städtebaulicher Sicht würde sich für dieses Sortiment der Standort Pasewalker Allee im Stadtteil Anklam Ost eignen. Neuansiedlungen in diesem Sortiment sind zulässig.“

Demnach ist auch die Errichtung eines neuen JYSK-Marktes innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes 2-2023 denkbar.

Die Etablierung einer gastronomischen Einrichtung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 2-2023 ist ebenfalls vorgesehen. Diese soll zum einen den umliegenden Wohngebieten dienen, aber auch zum Verweilen vor oder nach dem Einkauf einladen und somit zu einem Erlebniseinkauf beitragen sowie einen Anziehungspunkt für das geplante Mischgebiet darstellen.

Direkt angrenzend an den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes 2-2023 befindet sich der Verbrauchermarkt LIDL. Mit der Ausweisung eines Mischgebietes und der damit verbundenen Errichtung von Einzelhandelsflächen soll eine Erweiterung und Komplettierung dieses Einzelhandelsstandortes vorgenommen werden.

Eine Neuansiedlung von Verbrauchermärkten, wie beispielsweise Discounter, Supermärkte oder Warenhäuser, ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 2-2023 nicht beabsichtigt.

Der hintere, östliche Teil des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes 2-2023 soll durch moderne und attraktive Wohnmöglichkeiten ergänzt werden.

Es besteht die Möglichkeit, auf einer Fläche von 5.000 m² eine Seniorenwohnanlage mit park-ähnlicher Gestaltung entstehen zu lassen.

Diese Seniorenwohnanlage soll um Stadtvillen in 2- bis 3-geschossiger Bauweise mit je 8 bis 12 Wohneinheiten ergänzt werden, um somit auch das Thema Generationenwohnen aufzugreifen.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes 2-2023 „Am Kleinbahnweg“ der Hansestadt Anklam bietet sich die Möglichkeit, entsprechend der 3. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Hansestadt Anklam attraktive Einkaufsmöglichkeiten einschließlich ansprechender Gastronomie zu schaffen und diese mit Wohnbaumöglichkeiten zu kombinieren.

Als Planungsziele werden benannt:

- Schaffung und Ausweisung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO,
- Erweiterung und Komplettierung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes,
- Sicherung der Rechtsgrundlagen für Einzelhandelsflächen (beispielsweise für einen Bau- und Gartenmarkt sowie einen JYSK-Markt),
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer gastronomischen Einrichtung,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbauflächen unter Berücksichtigung der Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege.

Zur Umsetzung der genannten Planungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das geplante Mischgebiet der Hansestadt Anklam erforderlich.

Mit der landesplanerischen Stellungnahme vom 13.03.2024 wurden die von der Planung betroffenen raumordnerischen Belange mitgeteilt.

Die Hansestadt Anklam ist gemäß Programmsatz 3.2 (3) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) Mittelzentrum. Die Entwicklung von Wohnbauflächenangeboten sowie auch gewerblichen Angeboten gehört dabei zu den Aufgaben eines Mittelzentrums und wird raumordnerisch unterstützt.

Gemäß der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) liegt das Vorhaben in einem Vorbehaltsgebiet für Trinkwasser. Die Belange des Ressourcenschutzes Trinkwasser (5.5.1 (2) RREP VP) sind zu berücksichtigen.

2.2 Übergeordnete Planungen

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) ist eine querschnittsorientierte und fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung, die für eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung des Landes entsteht. Das aktuelle Programm ist seit dem Juni 2016 mit seinen bindenden Leitlinien der Landesentwicklung und den Programmsätzen gültig.

Die Hansestadt Anklam ist gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern als Mittelzentrum eingestuft. Die Mittelzentren sind bedeutende Standorte für Wirtschaft, Handel, Dienstleistung und Verwaltung. Hier konzentrieren sich Arbeitsplätze und Versorgungseinrichtungen, Dienstleister und Verwaltungen, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Bildungs- und Sozialeinrichtungen in zumutbarer Entfernung von den Lebens- und Wohnstandorten der Bevölkerung.

Mittelzentren sind in ihrer Funktion zu erhalten und weiter zu stärken. Gezielte Maßnahmen zur Stadtentwicklung machen die Mittelzentren nicht nur für ihre Wohnbevölkerung attraktiver, sondern unterstützen auch die Bemühungen zur Ansiedlung und Entwicklung von Unternehmen.

- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Bei Festlegungen zu gleichen Nutzungsansprüchen werden im Landesraumentwicklungsprogramm von Mecklenburg-Vorpommern die landesweit bedeutsamen Erfordernisse festgelegt, die in den regionalen Programmen konkretisiert und ausgeformt werden.

Das aufgestellte Regionale Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern ist gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des LPIG auf einen Zeithorizont von circa 10 Jahren ausgerichtet. Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist seit August 2010 gültig.

Mittelzentren versorgen die Bevölkerung ihres Mittelbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs.

Mittelzentren sollen als regional bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt und weiterentwickelt werden. Sie sollen für die Bevölkerung ihres Mittelbereichs vielfältige und attraktive Arbeits- und Ausbildungsplatzangebote bereitstellen.

Gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern gehört die Entwicklung neuer Wohnbauflächen sowie gewerblicher Angebote zu den Aufgaben eines Mittelzentrums.

2.3 Flächennutzungsplan

Die Hansestadt Anklam verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1., 2., 4. und 7. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Anklam ist seit dem 20.07.2005 wirksam.

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2-2023 „Am Kleinbahnweg“ der Hansestadt Anklam als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Die ausgewiesene Nutzung wird für den Bebauungsplan Nr. 2-2023 „Am Kleinbahnweg“ der Hansestadt Anklam beibehalten.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Bebauungsplan 2-2023 wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf aus diesem Grund keiner Genehmigung

3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe

Als Plangrundlage für die Erarbeitung der Unterlagen der Satzung des Bebauungsplanes 2-2023 „Am Kleinbahnweg“ der Hansestadt Anklam dienen die Flurgrenzen aus aktuellen ALKIS-Daten des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Stand Januar 2023) sowie die Vermessungsunterlagen von der Ingenieurbüro D. Neuhaus und Partner GmbH.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straße „Kleinbahnweg“ und die vorhandenen Wohnbebauungen mit ihren Gärten,
- im Osten durch Gehölzflächen und die Bahnstrecke Angermünde-Stralsund,
- im Süden durch Grün- und Gehölzflächen,
- im Westen durch den Verbrauchermarkt LIDL

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2-2023 umfasst folgende Flurstücke:

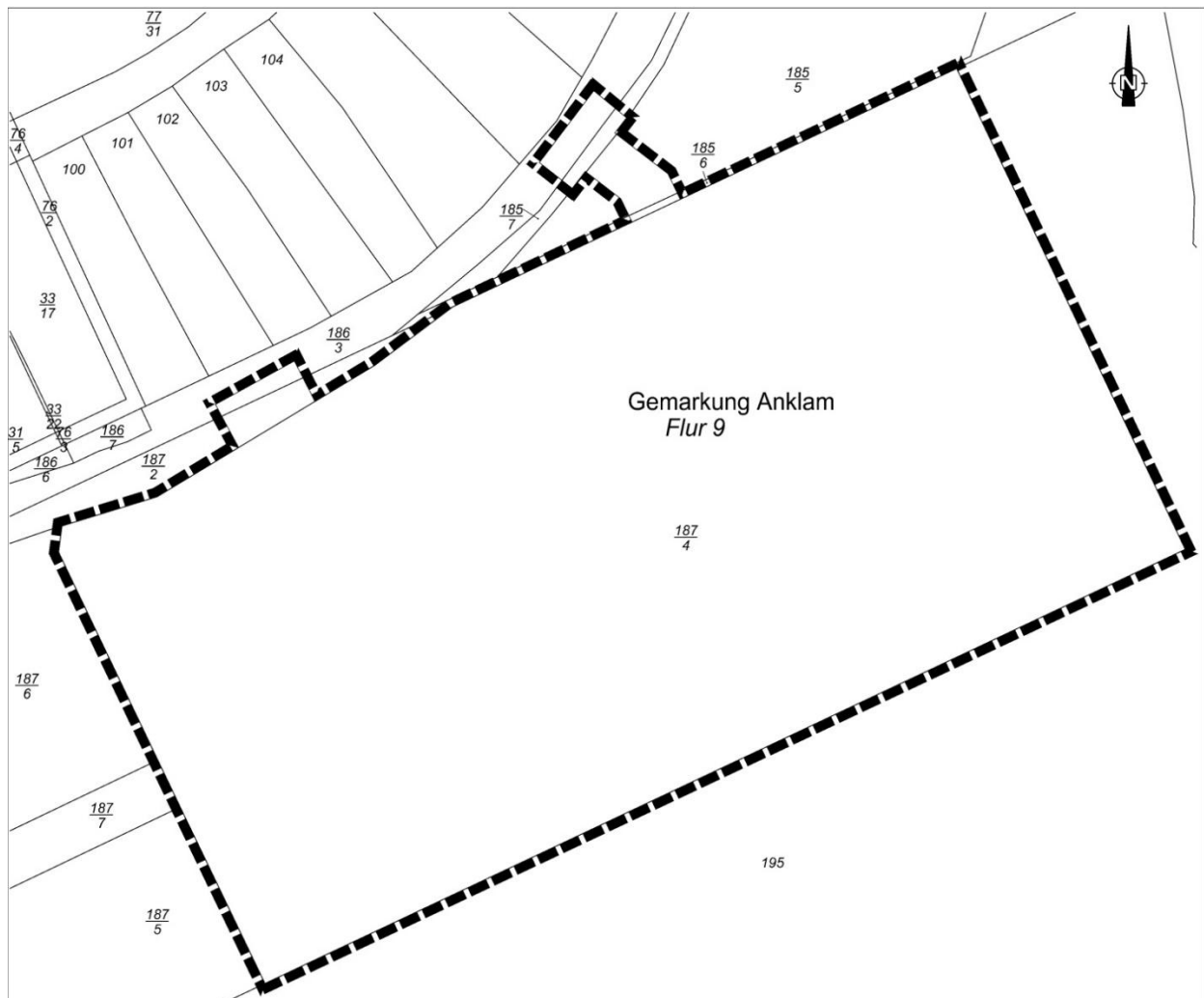
Gemarkung Anklam

Flur 9

Flurstücke 185/5 (tw.), 185/6 (tw.), 185/7 (tw.), 186/3 (tw.), 187/2 (tw.) und 187/4

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 2-2023 „Am Kleinbahnweg“ der Hansestadt Anklam umfasst insgesamt eine Fläche von 23.005 m² (2,3 ha).

Flurkartenübersicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2-2023 der Hansestadt Anklam



4 Vorhandene Situation

4.1 Einordnung

Die Hansestadt Anklam befindet sich im Nordosten des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern im Landkreis Vorpommern-Greifswald.

Die Hansestadt Anklam liegt an der Peene. Der historische Stadtkern Anklangs grenzt unmittelbar an die Peene und befindet sich im Kreuzungspunkt der Bundesstraßen B 109, B 110 und B 197. Weiterhin liegt Anklam an der Bahnlinie Berlin - Angermünde - Stralsund (Streckennummer 6081).

Die Hansestadt Anklam ist gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern von Juni 2016 als Mittelzentrum eingestuft. Die Mittelzentren sind bedeutende Standorte für Wirtschaft, Handel und Dienstleistung.

Mit der Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes 2-2023 „Am Kleinbahnweg“ der Hansestadt Anklam wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Standortes sichergestellt und die Stellung der Hansestadt Anklam als Mittelzentrum weiter gefestigt.

4.2 Nutzung

Der überwiegende Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 2-2023 wird derzeit nicht genutzt und liegt brach.

Zwischenzeitlich wurde die in Rede stehende Fläche als Lagerfläche für Baumaterialien genutzt, im Zuge der Verlegung einer Fernwärmetrasse.

4.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits durch die Straße „Kleinbahnweg“ erschlossen. Diese Straße schließt direkt an die Pasewalker Allee an, welche wiederum an die Ortsumgehung der Hansestadt Anklam anschließt. Über diese Umgehungsstraße ist die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Verkehrsnetz gegeben.

4.4 Auswirkungen des Vorhabens auf die natürliche Umwelt

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 2-2023 „Am Kleinbahnweg“ der Hansestadt Anklam wird derzeit nicht genutzt und liegt brach.

Durch die Neuerrichtung von baulichen Anlagen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2-2023 findet gemäß § 14 BNatSchG und gemäß § 12 NatSchAG M-V ein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind durch den Verursacher zu minimieren und am Entstehungsort auszugleichen.

Durch die geplante Neubebauung mit Einzelhandelsmärkten (beispielsweise eines Bau- und Gartenmarktes sowie eines JYSK-Marktes) und mit Wohnbebauungen werden keine gravierenden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erwartet.

Die getroffenen Festsetzungen im Text (Teil B) sichern, dass sich die geplante Bebauung in die Umgebung einfügt. Ein harmonisches Einfügen in den umgebenden Landschaftsraum wird angestrebt.

Der zu erwartende Eingriff bezieht sich auf die Errichtung von ca. 2 Einzelhandelsmärkten (ggf. als Bau- und Gartenmarkt sowie JYSK-Markt) mit dazugehörigen Stellplätzen und Wohnbebauungen auf einer brachliegenden Fläche.

Bei der Festlegung geeigneter landschaftsplanerischer Maßnahmen spielt neben dem Umfang vor allem die Art der Maßnahmen eine wichtige Rolle. Die Maßnahmen dienen einerseits dazu, einen wesentlichen Beitrag zur Wiederherstellung und Stabilisierung des Naturhaushalts durch die Schaffung neuer Lebensräume zu leisten und andererseits die Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen anzureichern.

Die mit den geplanten Baumaßnahmen verbundenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild lassen sich dadurch verringern.

Eine detaillierte Untersuchung der Auswirkungen, die sich durch die geplante Neubebauung ergeben, wird in dem Teil 2 der Begründung vorgenommen.

5 Planinhalte

5.1 Nutzung

Der ausgewiesene Bereich soll als Mischgebiet genutzt werden. In dem Mischgebiet ist die Errichtung von Einzelhandelsflächen, beispielsweise als Bau- und Gartenmarkt sowie als JYSK-Markt und Wohnbauflächen vorgesehen.

Die Einzelhandelsflächen sollen direkt angrenzend an den Verbrauchermarkt LIDL errichtet werden und befinden sich damit im Westen des Plangeltungsbereiches.

Die Hansestadt Anklam verfügt über eine 3. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Hansestadt Anklam von August 2023. In dieser 3. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes geht unter Punkt 5 „Handlungsempfehlungen“, Unterpunkt 5.4 „Bau- und Gartensortimente“ hervor, dass für die nicht-zentralrelevanten Warengruppe Bau- und Gartenmarktsortimente ein Entwicklungsbedarf besteht.

Des Weiteren wird in der 3. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Hansestadt Anklam unter dem Punkt 5 „Handlungsempfehlungen“, Unterpunkt 5.5 „Möbel, Küchen, Haus- und Heimtextilien, Einrichtungsgegenstände“ ausgeführt, dass die Warengruppen Möbel, Küchen, Haus- und Heimtextilien, Einrichtungsgegenstände in der Hansestadt Anklam unterrepräsentiert sind.

Gemäß der 3. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Hansestadt Anklam eignet sich der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2-2023 besonders für die Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes sowie eines JYSK-Marktes, auch hinsichtlich des Standortes des Plangeltungsbereiches.

Die Einzelhandelsbetriebe benötigen circa 1.250 m² als Verkaufsfläche mit Nebenflächen.

Die Etablierung einer gastronomischen Einrichtung (bspw. Bäcker oder Café) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 2-2023 ist ebenfalls vorgesehen. Diese soll zum einen den umliegenden Wohngebieten dienen, aber auch zum Verweilen vor oder nach dem Einkauf einladen und somit zu einem Erlebniseinkauf beitragen sowie einen Anziehungspunkt für das geplante Mischgebiet darstellen.

Denkbar wäre auch die Errichtung einer Apotheke.

Im östlichen Teil des Plangeltungsbereiches sollen die geplanten Wohnbebauungen realisiert werden. Möglich wäre die Errichtung einer Seniorenwohnanlage, welche um Stadtvillen, in 2- bis 3-geschossiger Bauweise mit jeweils 4 Wohneinheiten pro Etage, ergänzt werden können, um auch dem Thema Generationswohnen gerecht zu werden.

Innerhalb des Baufeldes 2 könnten circa 4 bis 6 solcher Stadtvillen entstehen. Die Wohneinheiten liegen demnach circa zwischen 48 und 72 Wohnungen.

Der Plangeltungsbereich wurde anhand der Baufelder 1 und 2 in 2 etwa gleichgroße Bereiche eingeteilt. Das Baufeld 1 dient beispielsweise der Unterbringung der Einzelhandelsbetriebe und das Baufeld 2 soll dem Wohnen dienen.

Eine gleichgewichtige Mischung aus Wohnen und Gewerbe kann somit sichergestellt werden.

5.2 Bebauungskonzept

Mit der Ausweisung eines Mischgebietes und der damit verbundenen Errichtung von Einzelhandelsflächen soll eine Erweiterung und Komplettierung dieses Einzelhandelsstandortes vorgenommen werden. Gleichzeitig sollen auch Wohnbebauungen für Jung und Alt errichtet werden.

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (MI)

Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Mischgebiet sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Zur Vermeidung einer nicht gebietsverträglichen Entwicklung der Flurstücke im festgesetzten Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nummer 6, 7 und 8 BauNVO gestatteten Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nummer 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, unzulässig.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen wie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht gestattet.

Diese Regelungen ermöglichen zahlreiche unterschiedliche Nutzungen in dem Mischgebiet. Neben der Wohnfunktion können sich beispielsweise Einzelhandelsbetriebe und auch eine gastronomische Einrichtung ansiedeln.

Gemäß der 3. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Hansestadt Anklam von August 2023 sind vor allem ein Bau- und Gartenmarkt sowie ein JYSK-Markt in der Hansestadt Anklam unterrepräsentiert, so dass eine Errichtung dieser an diesem Standort möglich wäre.

Eine Neuansiedlung von Verbrauchermärkten, wie beispielsweise Discounter, Supermärkte oder Warenhäuser, ist nicht beabsichtigt. Die Vorhabenträger möchten sich gerne an der 3. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Hansestadt Anklam orientieren, daher sind Verbrauchermärkte innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht zulässig.

Die zugelassenen Nutzungen entsprechen dem Charakter eines Mischgebietes.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die geplanten Einzelhandelsbetriebe und Wohnbebauungen wurden 2 große Baufenster mittels Baugrenzen aufgezogen.

Mit den großzügig aufgezogenen Baufenstern sollen gestalterische Spielräume geschaffen werden, da es derzeit noch keine objektkonkreten Planungen sowohl zu den Einzelhandelsbetrieben als auch zu den Wohnbebauungen gibt.

Die Errichtung der baulichen Anlagen (bspw. Einzelhandelsbetrieb, Wohnhäuser) ist ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen erlaubt.

Die Grundflächenzahl für die geplante Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, wie beispielsweise eines Bau- und Gartenmarktes oder eines JYSK-Marktes, mit Nebenanlagen und Stellplätzen einschließlich der Fahrgassen sowie weitere versiegelte Flächen und die geplanten Wohnbebauungen innerhalb des Geltungsbereiches wird mit 0,8 als Höchstzahl festgelegt.

Die Grundflächenzahl wurde mit 0,8 festgesetzt, da sowohl für die möglichen Einzelhandelsbetriebe als auch für die geplanten Wohnbebauungen Zuwegungen und Stellplätze benötigt werden. Insbesondere hinsichtlich der mehrgeschossigen Wohnungsbauten werden entsprechend viele Parkmöglichkeiten benötigt, die somit auch eine höhere Flächenversiegelung mit sich bringen.

Für die zu errichtende Bebauung in dem Baufeld 2 werden maximal 3 Vollgeschosse gestattet.

Die baulichen Anlagen können maximal mit 3 Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss, dass jedoch kein Vollgeschoss sein darf, errichtet werden. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse ist nicht gestattet.

Die angegebenen Höhenbezugswerte in den Nutzungsschablonen für die Traufhöhen müssen die ausgewiesenen Höhenangaben nicht ausschöpfen, sondern können durchaus niedriger errichtet werden.

Die festgeschriebenen Traufhöhen begrenzen die höhenmäßige Ausdehnung der Gebäude. Damit wird sichergestellt, dass sich die neuen Gebäude an der angrenzenden Bebauung orientieren und ein harmonisches Einfügen gewährleistet wird.

5.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Baufeld 1 wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt. So sind Gebäudelängen über 50,00 m möglich. Die Gebäude sind allerdings mit seitlichem Grenzabstand entsprechend der offenen Bauweise zu errichten.

Für das Baufeld 2 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Bei der festgesetzten offenen Bauweise im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2-2023 müssen die Baukörper den gesetzlich geforderten Abstand zur angrenzenden Bebauung gemäß der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) einhalten.

In den festgesetzten Baugebieten ist eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, d. h. 80 % der Baufelder können versiegelt werden. 20 % des Grundstücks dürfen nicht baulich überformt werden und sind beispielsweise als Grünfläche anzulegen.

5.2.4 Festsetzungen zu Nebengebäuden, Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports

Nebengebäude, Nebenanlagen Stellplätze, Garagen und Carports sind ausschließlich im ausgewiesenen Baufeld zulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Nebengebäude, Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports ist nicht gestattet, sie sind 1-geschossig auszubilden.

5.2.5 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften ergeben sich aus den Regelungsmöglichkeiten der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern. Ziel der getroffenen Festsetzungen ist die Sicherung des Einfügens der baulichen Anlagen in das städtische Gesamtbild und insbesondere in das Landschaftsbild.

Es wurden gemäß § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern nur in geringem Umfang Festsetzungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2-2023 getroffen.

Das Anordnen von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der baulichen Anlagen ist zulässig.

Um Reflektierungen beispielsweise für den Flugbetrieb durch den Anklamer Flugplatz zu vermeiden, ist die Verwendung von reflektierenden und spiegelnden Materialien an den Fassaden und als Dacheindeckung ausgeschlossen. Weiterhin sind weiche Bedachungen unzulässig.

Werbeanlagen sind ausschließlich für die ansässigen Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht dürfen aufgrund des Flugbetriebes nicht verwendet werden.

Die Werbung ist nur für die ansässigen Einzelhandelsbetriebe gestattet.

5.3 Verkehrserschließung

Zur Verkehrserschließung sind bereits einige Angaben unter Punkt 4.3 Ver- und Entsorgung, Verkehrserschließung vorgenommen worden. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist gesichert.

Eine Anbindung des Plangebietes an das innerörtliche Straßennetz sowie an das regionale und überregionale Straßennetz ist gegeben.

Die Pkw-Stellflächen sowie die dazugehörigen Fahrgassen sind innerhalb des mit Baugrenzen aufgezogenen Baufensters zu errichten.

Auch durch, zu einem späteren Zeitpunkt, entstehende Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer entstehen.

5.4 Ver- und Entsorgung

Zur Ver- und Entsorgung wird auf die Aussagen unter Punkt 4.3 verwiesen.

▪ Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

Der Trinkwasseranschluss ist über die vorhandenen Leitungssysteme in der Straße „Kleinbahnweg“ vorgesehen.

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt ebenfalls über das vorhandene Leitungssystem der Straße „Kleinbahnweg“.

Es ist sicherzustellen, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

- **Löschwasserversorgung**

Der erforderliche Löschwasserbedarf wurde für die geplante Neubebauung mit 98 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 ermittelt.

Entsprechende Angaben werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

- **Regenentwässerung**

Das anfallende Niederschlagswasser soll innerhalb des Plangeltungsbereiches versickern.

- **Elektroversorgung**

Das Plangebiet wird durch Anschluss an das vorhandene Energienetz mit Elektrizität versorgt.

Die Versorgungsträger werden um entsprechende Angaben gebeten.

- **Telekommunikation**

Die telekommunikationstechnische Versorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz vorgesehen.

Die Versorgungsträger werden um entsprechende Angaben gebeten.

- **Gasversorgung**

Im östlichen Teil des Plangeltungsbereiches verläuft eine Gasleitung. Der Betreiber der Gasleitung wäre bereit, diese auf Kosten des Vorhabenträgers an den Rand des Plangeltungsbereiches zu verlegen.

- **Fernwärme**

Nördlich der Baufelder 1 und 2 verläuft eine Fernwärmeleitung.

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

5.5.1 Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2-2023 „Am Kleinbahnweg“ der Hansestadt Anklam wird derzeit nicht genutzt und liegt brach.

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut.

Mit der Ausweisung von 2 Baufeldern für die geplanten baulichen Maßnahmen erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft. Gemäß § 15 BNatSchG sind Eingriffe in den Naturhaushalt auszugleichen. Der zu erwartende Eingriff bezieht sich im Wesentlichen auf die Versiegelung bisher unbebauter, brachliegender Flächen.

Aussagen zu den Auswirkungen der Planung auf die natürliche Umwelt, die sich durch die Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes 2-2023 ergeben, werden in dem Teil 2 der Begründung dargestellt und bewertet.

Die mit den ausgewiesenen Maßnahmen verbundenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgestellt. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden ermittelt und festgelegt.

Die grünordnerischen Maßnahmen sollen dem Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt dienen und eine harmonische Einbindung der Bebauung in den umgebenden Landschaftsraum unterstützen.

5.5.2 Festsetzungen und Maßnahmen zum Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes 2-2023 „Am Kleinbahnweg“ der Hansestadt Anklam wird ein Fachbeitrag mit naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) aufgestellt.

5.6 Sonstige Angaben

Im Rahmen der Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes 2-2023 „Am Kleinbahnweg“ der Hansestadt Anklam werden planungsrelevante Belange untersucht und in die Begründung aufgenommen. Die Aufnahme der Hinweise erfolgt im Rahmen der Durchführung des Bauleitplanverfahrens.

5.7 Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße in m²	Flächengröße in %
Größe des Plangebietes	23.005	100,00
Mischgebiet	17.019	73,98
ausgewiesene Baufelder		
Baufeld 1	7.576	32,93
Baufeld 2	8.560	37,21
verbleibende Fläche	883	3,84
Verkehrsflächen	662	2,88
Straßenverkehrsfläche	662	2,88
Grünfläche	5.324	23,14
private Grünfläche	5.324	23,14

TEIL 2 - UNTERLAGE ZUR ABSTIMMUNG DES UNTERSUCHUNGSUMFANGES UND DES DETAILLIERUNGSGRADES DER UMWELTPRÜFUNG gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB

1 Einleitung

1.1 Rechtliche Grundlagen

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung zur Satzung des Bebauungsplanes 2-2023 „Am Kleinbahnweg“ der Hansestadt Anklam wird zunächst eine Scopingunterlage erarbeitet, in der der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zusammen mit den Beteiligten festgelegt werden.

Wichtigste Grundlagen für die Erstellung des Umweltberichtes bilden überwiegend folgende Rechtsvorschriften (Auszug):

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr.394);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.176);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024 S. 351);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546);
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790,794).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409);

- Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V - in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12, 247; GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 224-2), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392);
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306),
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95);
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie), aktuelle konsolidierte Fassung vom 26. Juni 2019

1.2 Darstellung des Vorhabens

Entsprechend den §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB besteht grundsätzlich die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung für alle Bauleitpläne im Rahmen des Aufstellungsverfahrens. Dabei gilt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nicht nur für die Aufstellung, sondern auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung der Bauleitpläne.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes 2-2023 „Am Kleinbahnweg“ der Hansestadt Anklam wird eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß den §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB erstellt. Funktion der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der jeweiligen Planung. Die Beschreibung und Bewertung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1 a BauGB genannten Umweltbelange erfolgt im Umweltbericht.

Der Aufstellungsbeschluss für die Satzung des Bebauungsplanes 2-2023 „Am Kleinbahnweg“ der Hansestadt Anklam wurde am 14.12.2023 in der Sitzung der Stadtvertretung der Hansestadt Anklam gefasst.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Handels- und Wohnbauflächen in der Hansestadt Anklam.

Mit der Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes sollen vor allem die folgenden Planungsziele unter Berücksichtigung der Anforderungen an Natur und Landschaftspflege erreicht werden:

- Schaffung und Ausweisung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO,
- Erweiterung und Komplettierung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes,
- Sicherung der Rechtsgrundlagen für Einzelhandelsflächen (beispielsweise für einen Bau- und Gartenmarkt sowie einen JYSK-Markt),
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer gastronomischen Einrichtung,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbauflächen

1.3 Aufstellung des Bebauungsplanes 2-2023 „Am Kleinbahnweg“ der Hansestadt Anklam

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 2-2023 soll ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen werden. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Der ausgewiesene Bereich soll als Mischgebiet genutzt werden. In dem Mischgebiet ist die Errichtung von Einzelhandelsflächen, beispielsweise als Bau- und Gartenmarkt sowie als JYSK-Markt und Wohnbauflächen vorgesehen.

Die Einzelhandelsflächen sollen direkt angrenzend an den Verbrauchermarkt LIDL errichtet werden und befinden sich damit im Westen des Plangeltungsbereiches.

Die Etablierung einer gastronomischen Einrichtung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 2-2023 ist ebenfalls vorgesehen. Diese soll zum einen den umliegenden Wohngebieten dienen, aber auch zum Verweilen vor oder nach dem Einkauf einladen und somit zu einem Erlebniseinkauf beitragen sowie einen Anziehungspunkt für das geplante Mischgebiet darstellen.

Im östlichen Teil des Plangeltungsbereiches sollen die geplanten Wohnbebauungen realisiert werden. Möglich wäre die Errichtung einer Seniorenwohnanlage, welche um Stadtvillen in 2- bis 3-geschossiger Bauweise mit je 8 bis 12 Wohneinheiten ergänzt werden können, um auch dem Thema Generationswohnen gerecht zu werden.

Der Plangeltungsbereich wurde anhand der Baufelder 1 und 2 in 2 etwa gleichgroße Bereiche eingeteilt. Das Baufeld 1 dient beispielsweise der Unterbringung der Einzelhandelsbetriebe und das Baufeld 2 soll dem Wohnen dienen.

Der überwiegende Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 2-2023 wird derzeit nicht genutzt und liegt brach.

Zwischenzeitlich wurde die zu beplanende Fläche als Lagerfläche für Baumaterialien genutzt, im Zuge der Verlegung einer Fernwärmetrasse.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2-2023 umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung	Anklam
Flur	9
Flurstücke	185/5 (tw.), 185/6 (tw.), 185/7 (tw.), 186/3 (tw.), 187/2 (tw.) und 187/4

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 2-2023 „Am Kleinbahnweg“ der Hansestadt Anklam umfasst insgesamt eine Fläche von 23.005 m² (2,3 ha).

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straße „Kleinbahnweg“ und die vorhandenen Wohnbebauungen mit ihren Gärten,
- im Osten durch Gehölzflächen und die Bahnstrecke Angermünde-Stralsund,
- im Süden durch Grün- und Gehölzflächen,
- im Westen durch den Verbrauchermarkt LIDL.

1.4 Ziele des Umweltschutzes

Es gelten vorrangig die allgemein gültigen Ziele des Umweltschutzes, die sich u. a. aus dem Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - sowie dem Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V - ergeben.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden die einzelnen Schutzgüter kurz beschrieben.

Die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern vor und nach der Maßnahmenrealisierung werden dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

2.1 Bestandsaufnahme

2.1.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Klimatisch gesehen wird der Großraum Anklam dem Makroklima Ostmecklenburgs zugeordnet. Es dominieren Westwetterlagen. Das Klima wird durch die Ostseenähe geprägt. Die mittlere Niederschlagsmenge für Anklam beträgt 556 mm/Jahr.

Klimatische Ausgleichsfunktion im Gegensatz zu den bebauten Gebieten der Stadt besitzen die Ackerflächen, sie tragen zur Kalt- und Frischluftentstehung bei.

Im Planungsraum sind keine besonderen Wert- und Funktionselemente für die Klimafunktion herauszustellen.

2.1.2 Schutzgut Boden

Großräumig gesehen befindet sich das Plangebiet im Gebiet der flachwelligen nordmecklenburgischen Lehmplatten. Die Bodenhorizonte im Raum Anklam liegen in einer Wechselfolge von Sand, Geschiebemergel, Ton und Schluff vor. Nach entstehungsgeschichtlicher Abfolge stehen sie als unterer Sand, Geschiebemergel und oberer Sand an.

Dort, wo der Geschiebemergelkomplex eine geringe Mächtigkeit besitzt, kann durch natürliche und künstliche Vorgänge der unterlagernde Sand auch oberflächlich anstehen.

Die Flächen des Plangebietes liegen derzeit brach.

Der Boden im Untersuchungsgebiet besitzt gemäß Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan Vorpommern eine geringe Schutzwürdigkeit.

2.1.3 Schutzgut Fläche

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Das Plangebiet ist ca. 2,3 ha groß. Der überwiegende Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 2-2023 wird derzeit nicht genutzt und liegt brach.

Zwischenzeitlich wurde die Fläche als Lagerfläche für Baumaterialien genutzt, im Zuge der Verlegung einer Fernwärmetrasse.

Dem § 1 a Abs. 2 BauGB wird demnach besonders Rechnung getragen. Bei dem geplanten Vorhaben werden keine Flächen in Anspruch genommen, die eine besondere Funktion für die Landwirtschaft, für Wald oder für Wohnnutzungen aufweisen. Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich hauptsächlich um Ruderalflächen.

2.1.4 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Gemäß Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (LUNG MV) beträgt der Grundwasserflurabstand >2,00 - 5,00 m. Die Grundwasserneubildung beträgt >200 mm/a.

Angrenzend bzw. im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer II. Ordnung. Der Entwässerungsgraben L-095-024 verläuft ca. 150,00 m südlich des Plangebietes.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III der Wasserfassung Anklam I.

2.1.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

Als heutige potenziell natürliche Vegetationsform im Planbereich werden im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern folgende Waldarten genannt:

- Auenwälder und Niederungswälder sowie edellaubholzreiche Mischwälder, Geophytenreicher Buchen-Eschen-Mischwald auf feuchten mineralischen Standorten

- **Pflanzen**

Der Großteil des Plangebietes wird derzeit nicht genutzt und liegt brach.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende Biotoptypen:

- 2.1.2 Mesophiles Laubgebüsch (BLM)
- 10.1.3 rudérale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)
- 10.1.4 ruderaler Kriechrasen (RHK)
- 13.3.4 nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)
- 14.7.1 Pfad (OVD)
- 14.7.5 Straße (OVL)

Der größte Teil der Fläche wird von geschlossenem, ruderalen Kriechrasen i. V. m. ruderaler Staudenflur mit einer Dominanz von Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*) eingenommen. Die Landreitgrasflur weist eine dichte und verfilzte Struktur auf. Das Biotop wurde länger nicht gemäht.

Die rudérale Staudenflur setzt sich zusammen aus zwei- bis mehrjährigen Staudenarten auf nährstoffreichen, meist frischen Mineralstandorten wie Wegrainen und alten Brachen. Dominante Art ist der Rainfarn (*Tanacetum vulgare*). Daneben kommen folgende Arten vor: Einjähriges Rispengras (*Poa annua*), Gemeines Rispengras (*Poa pratensis*), Gemeine Schafgarbe (*Achillea millefolium* agg.), Gewöhnliches Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum* sect. *Ruderalia*) und Quecke (*Elytrigia repens*).

- **Tiere**

Für das konkrete Plangebiet und angrenzende Flächen liegen keine Untersuchungen und Beobachtungen zu Brut- und Rastvögeln sowie Säugetieren vor, die Rückschlüsse auf das Plangebiet ermöglichen.

Das Untersuchungsgebiet ist Bestandteil eines Rastgebietes mittlerer bis hoher Stufe (Stufe 2 regelmäßig genutzte Nahrungs- und Ruhegebiete von Rastgebieten verschiedener Klassen). Durch das geplante Vorhaben werden ca. 2 % der Fläche in Anspruch genommen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet in direkter Anbindung an Bebauung und Verkehrsflächen liegt.

Aufgrund der bestehenden Vorbeeinträchtigungen und Störungen kann das Rastgebiet jedoch nicht als landschaftlich ungestört angesprochen werden. Das Maß des Eingriffes in die Belange von Natur und Landschaft wird im Umweltbericht ermittelt und durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Biologische Vielfalt

Es werden 3 Ebenen der biologischen Vielfalt unterschieden:

- die genetische Vielfalt,
- die Artenvielfalt und
- die Ökosystemvielfalt

Die genetische Vielfalt ist die Vielfalt innerhalb der Art (intraspezifische Biodiversität) und umfasst z. B. Rassen bei Nutztieren oder Unterarten und Varietäten wildlebender Tier- und Pflanzenarten. Die Artenvielfalt (interspezifische Biodiversität) beinhaltet die Artenzahl von Flora und Fauna innerhalb des zu betrachtenden Untersuchungsraumes.

Die Ökosystemvielfalt ist die Vielfalt der Ökosysteme und Landnutzungsarten im Untersuchungsraum. Die Erfassung der unterschiedlichen Ökosysteme erfolgt über die Biotopkartierung.

Die aktuelle Vegetation des Untersuchungsraumes weicht zum überwiegenden Teil erheblich von der potenziellen natürlichen Vegetation ab.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Der Untersuchungsraum gehört naturräumlich zum Vorpommerschen Flachland und wird der Landschaftseinheit Lehmplatten südlich der Peene zugeordnet.

Die Nutzungsstruktur der Landschaftseinheit sind weiträumige Wiesen- und Ackerflächen. Das Plangebiet gehört zum Landschaftsbildraum Urbaner Raum.

Das Plangebiet wird durch die angrenzende gewerbliche Nutzung (LIDL), Wohnbebauung und Verkehrsflächen beeinflusst.

Die Landschaftsbild bestimmenden Faktoren werden anhand von Kartenmaterial und durch örtliche Visualisierung beschrieben und bewertet.

2.1.7 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wird derzeit nicht genutzt und liegt brach. Zwischenzeitlich wurde die Fläche als Lagerfläche für Baumaterialien genutzt, im Zuge der Verlegung einer Fernwärmetrasse.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich keine Wohnnutzung. Die nächstgelegene Wohnbebauung (Siedlung) und der „Kleinbahnweg“ grenzen unmittelbar nördlich an das Plangebiet an.

Direkt angrenzend an den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes 2-2023 befindet sich der Verbrauchermarkt LIDL.

Das Plangebiet besitzt keine Flächen für Freizeit und Erholung.

Eine Beeinträchtigung der Lebensqualität benachbarter Wohnbebauung durch erheblich störende Immissionen liegt im Planungsraum nicht vor.

Im Rahmen der Erarbeitung der Unterlagen werden planerische und bauleitplanerische Informationen ausgewertet und der Schutzanspruch des Schutzgutes „Mensch/Gesundheit“ vor dem Hintergrund der möglichen Auswirkungen des Vorhabens (u. a. Lärm- und Staubimmissionen) aufgearbeitet.

2.1.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Werden Bau- und/oder Bodendenkmale berührt, ist gemäß § 7 Absatz 1 DSchG M-V für die Veränderung der Denkmale die denkmalrechtliche Genehmigung bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald einzuholen.

2.1.9 Wechselwirkungen

Besondere Wechselwirkungen von Umwelteinflüssen auf die verschiedenen Medien sind nicht vorhanden.

2.1.10 Störfallschutz

Im Geltungsbereich und in unmittelbarer Nähe befinden sich keine Störfallbetriebe.

2.2 Schutzgebiete und schützenswerte Lebensräume

Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura 2000-Gebieten und nationalen Schutzgebieten, wie Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Flächendenkmale, Geotope oder geschützte Landschaftsbestandteile.

Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt.

Ca. 70,00 m südlich des Plangebietes sind folgende gesetzlich geschützte Biotope vorhanden:

Gesetzesbegriff	Biotopnummer	Biotopname
Röhrichtbestände, Riede	OVP09149	Feuchtgrünland, aufgelassen, Typha-Röhricht, Großröhricht, Phragmites-Röhricht, Gehölz, Weide
Naturnahe Feldhecken	OVP09150	Hecke, Gehölz, Weide

2.3 Kurzdarstellung der Ermittlung und Beschreibung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Aufgrund der baulichen Maßnahmen werden die nachfolgend aufgeführten Auswirkungen auf Flora und Fauna erwartet.

Baubedingte Projektwirkungen
- zeitweise Flächeninanspruchnahme/Teilversiegelung von Boden durch Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze und Baustellenzufahrten
- Bodenverdichtung durch den Einsatz von Bau- und Transportfahrzeugen
- Bodenabtrag/-umlagerung durch die Verlegung von Erdkabeln sowie Gelände-modellierungen
- temporäre Lärmemission und Erschütterungen bei den Bautätigkeiten zur Errichtung von Gebäuden und Anlagen sowie durch den zunehmenden Baustellenverkehr
- temporäre Scheuchwirkungen für Tiere
- temporäre Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr und Betriebsmittel
- temporäre optische Störung durch Baufahrzeuge sowie Baustoff- und Restmittellagerungen
Betriebsbedingte Projektwirkungen
- Störung der Vegetation auf nicht versiegelten Flächen durch Tritt
- Störungen der Tierwelt durch intensivere Nutzung des Grundstückes/menschliche Präsenz, Geräusch- und Lichtemissionen
- Schadstoffemissionen durch ggf. Zunahme des Verkehrs und Transporte
- Lärmemissionen durch Verkehr und Industriebetriebe
Anlagebedingte Projektwirkungen
- Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen (z. B. Entfernen bzw. Verändern der Vegetation, Bodenauf- bzw. -abtrag und -verdichtung)
- Bodenversiegelung, Verlust von Bodenfunktionen und Nutzungsänderungen
- Veränderung des Bodenwasserhaushaltes
- visuelle Wirkungen (optische Störung/Beeinträchtigung des Landschaftsbildes)
- Flächenentzug und Barriereeffekte durch Einzäunung/Habitatverlust und Funktionsverlust durch Zerschneidung von Lebensräumen
- Flächenbeanspruchung (Inanspruchnahme der vorhandenen Biotoptypen, Umwandlung von Biotoptypen und ggf. Verlust von Teillebensräumen der Flora und Fauna)

2.4 Kurzdarstellung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umwelt- auswirkungen

Um erheblich nachteilige Auswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter so gering wie möglich zu halten, sind folgende Maßnahmen geplant:

- Geländemodellierungen werden so gering wie möglich gehalten.
- Es werden bei der Gestaltung landschaftstypische Elemente verwendet.
- Vorhandene Leitungen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.
- Der Erhalt der angrenzenden Gehölzstrukturen sowie Festsetzungen zur Gebäudegestaltung und -höhe sind geeignete Maßnahmen, die geplanten Gebäude in das Landschaftsbild einzupassen, negative Beeinträchtigungen zu vermeiden und das Landschaftsbild aufzuwerten.

Um baubedingte Eingriffe zu minimieren, werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Beschränkung des Baubetriebes auf das unbedingt notwendige Maß, flächensparendes Arbeiten, Begrenzung der Baufelder und Sicherung nicht benötigter Bereiche vor Befahren;
- Das Befahren mit schweren Maschinen darf nur bei geeigneten Bodenverhältnissen erfolgen, um die Verdichtung zu minimieren. Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist der Boden entsprechend DIN 18915 tiefgründig zu lockern.
- Einsatz von geräusch- und schadstoffarmen Baufahrzeugen und Maschinen;
- ordnungsgemäße Lagerung und Wiedereinbau von Oberboden;
- Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Lagerung von Baustoffen und Befahrung des Geländes mit Baumaschinen;
- tiefgründige Lockerung nicht vermeidbarer Bodenverdichtungen;
- fachgerechte Entsorgung von Bauabfällen, Verpackungsmaterialien u. ä.;
- notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit, d. h. im Zeitraum Oktober bis März

2.5 Bewertung verbleibender Eingriffsfolgen

Können mit den geplanten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes die Eingriffsfolgen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna und Landschaftsbild nicht vollständig kompensiert werden, sind zusätzliche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorzuhalten.

Die Funktionsverluste werden durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Der Umfang und die Art der Kompensationsplanung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Natur-schutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald. Die Festsetzung der Kompen-sationsmaßnahmen erfolgt im weiteren Verlauf des Planverfahrens.

2.6 Planungsverzicht

Tiefgreifende Veränderungen in Bezug auf die Biotop- und Nutzungsstrukturen des Untersu-chungsraumes sind ohne die Realisierung des geplanten Vorhabens nicht zu erwarten. Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird die derzeitige Umweltsituation im Plangeltungsbe-reich im Wesentlichen erhalten bleiben.

2.7 Vorschläge zur Abgrenzung der Untersuchungsräume

Es treten schutzgutbezogenen Wirkungen mit unterschiedlichen räumlichen Ausdehnungen auf, die als für die Umweltbereiche angepasste Untersuchungsgebiete berücksichtigt werden.

2.7.1 Schutzgut Klima/Luft

Für das Schutzgut Klima und Luft wird die Betrachtung des Plangebietes für ausreichend erachtet.

2.7.2 Schutzgut Boden

Für das Schutzgut Boden wird vorgeschlagen, die Betrachtungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2-2023 zu begrenzen.

2.7.3 Schutzgut Fläche

Für das Schutzgut Fläche wird vorgeschlagen, die Betrachtungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2-2023 zu begrenzen.

2.7.4 Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut Grundwasser wird das Plangebiet als Untersuchungsraum vorgeschlagen, um die Auswirkungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2-2023 zu beurteilen.

2.7.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

- **Schutzgut Flora**

Mit der Ausweisung von neuen Baufeldern geht eine Umnutzung und Vegetationsveränderung im Plangebiet einher. Es wird vorgeschlagen, die angrenzenden Biotope in die Betrachtungen einzubeziehen.

Die Erfassung der Biotoptypen erfolgt nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (LUNG 2013).

Die Bewertung der Biotope erfolgt gemäß HzE 2018, Anlage 3, Ermittlung der naturschutzfachlichen Wertstufen der Biotoptypen.

- **Schutzgut Fauna**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind u. a. auch die Belange des Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu berücksichtigen.

Für die Prüfung, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten können, wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Es ist der Nachweis zu erbringen, dass in der Folge der Umsetzung des Vorhabens keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen auf Arten und Lebensräume der Anhänge I, II und IV der FFH-Richtlinie ausgehen.

Es werden folgende Bestandserfassungen (nach HzE 2018, Vorhabenfläche und 50,00 m-Umfeld, geeignete Biotope bis 100,00 m) vorgenommen:

Brutvögel: Revierkartierung, März bis Juli, 6 x Tag- und 2 x Nachtbegehungen

Amphibien: Sichtbeobachtung, Verhören, Reusen/Kescherfang, März bis Juni, 4 Begehungen

Reptilien: Sichtbeobachtung, Kontrolle künstlicher Verstecke, April/Mai bis Juli, 5 Begehungen

Fledermäuse: Quartiersuche und Detektorerfassung, Mai bis Juli

qualitative Erfassung weiterer Artengruppen (Insekten etc.)

2.7.6 Schutzgut Landschaftsbild

Mögliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sollen durch die Betrachtung des Plangebietes von Standorten aus ermittelt werden, von denen ganz oder teilweise Sichtbeziehungen/-achsen zum Plangebiet bestehen.

2.7.7 Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch (Nutzungs-, Arbeits-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktion) wird als Untersuchungsraum das Plangebiet vorgeschlagen. Im Wesentlichen muss bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch auf die notwendigen Bedürfnisse nach gesundem Wohnen eingegangen werden. Die Betrachtung bleibt daher auf das im unmittelbaren Bereich des Areals befindlichen Wohngebietes (Wohnsiedlung nördlich des Kleinbahnweges) beschränkt.

2.7.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Betrachtung der Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter soll sich auf das Plangebiet beschränken.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexen Wirkungszusammenhängen unter den Schutzgütern zu betrachten.

Cet ouvrage est notre propriété intellectuelle. Sans notre autorisation écrite, il ne peut être ni copié d'une manière quelconque, ni être utilisé pour la fabrication, ni non plus être communiqué à des tiers.

Diese Darstellung ist unser geistiges Eigentum. Sie darf ohne unsere schriftliche Zustimmung weder irgendwie kopiert noch zur Anfertigung des Werkes gebraucht oder Dritten bekanntgegeben werden.

This design and information is our intellectual property. It must neither be copied in any way nor used for manufacturing nor communicated to third parties without our written consent.



Anlage 1

Geltungsbereichsgröße: 23.005 m²

	1.11.3 Sonstiger Laubholzbestand nichtheimischer Arten (WYS)	2110 m ²
	2.1.2 Mesophiles Laubgebüsch (BLM)	45 m ²
	2.2.1 Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX)	610 m ²
	2.6.2 Baumreihe (BRR)	
	2.7.2 Jüngerer Einzelbaum (BBJ)	
	10.1.3 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) /	
	10.1.4 Ruderaler Kriechrasen (RHK)	10.685 m ²
	13.2.3 Siedlungshecke aus heimischen Gehölz (PHZ)	405m ²
	13.3.4 nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)	9.030 m ²
	14.7.8 Straße (OVL)	120m ²

Biotoptypenplan

M 1:750
9.04.2025

Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH

N&P

August-Bebel-Straße 29 17389 Anklam
www.ingenieurbuero-neuhaus.de anklaam@ibnup.de

Fon 0 39 71 / 20 66 - 0
Fax 0 39 71 / 20 66 99

$$H/B = 297 / 420 \text{ (0.12m}^2\text{)}$$

Allplan 2025