

ENTWURF DER STADT SASSNITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 47 „ALTE TANKSTELLE“ DER
STADT SASSNITZ MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

- *BEGRÜNDUNG* -

Auftraggeber



Stadt Sassnitz
Hauptstraße 34
18546 Sassnitz

Auftragnehmer



THOMAS NIESSEN **BDLA**
Landschafts- und Freiraumarchitektur
Sportplatzplanung ▪ Bauleitplanung

Billrothstraße 20 c

18528 Bergen auf Rügen

Bergen auf Rügen, 03. Mai 2021; Stand 06. August 2021

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 23 BauNVO)

I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 6 und 12 BauNVO)

I.1.1 Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Zulässig sind:

- Lagergebäude als Gewebetrieb

Zulässig sind in einem Abstand von 30 m zum Wald (§ 20 LWaldG MV:

- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Lagerhäuser als Gewerbebetriebe
- Wohngebäude

Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

I.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 1 BauNVO : 0,60

Maximale Zahl der Vollgeschosse: II

Ausnahmen nach § 16 Abs. 6 BauNVO sind als weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn dieses als Staffelgeschoss ausgeführt wird und mindestens 2,0 m gegenüber der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt ist und maximal 66 % der Fläche des darunter liegenden Geschosses umfasst.

I.2 Bauweise (§ Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

offene Bauweise

I.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Garagen, Carports und Lagerplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig, wenn die GRZ nicht überschritten wird.

Ebenerdige Stell- und Parkplätze sowie nach § 23 Abs. 5 BauNVO sonstige Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die zulässige GRZ, darf durch in § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO genannte Anlage und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zur Obergrenze der GRZ von 0,8 überschritten werden.

I.4 Stellplätze, privat (§9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB, § 12 Abs. 1 und 2 BauNVO i.V.m. § 86 LBauO M-V)

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Sassnitz, die notwendigen und erforderlichen Stellplätze sind innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz zu schaffen und dauerhaft zu erhalten.

I.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grundrissorientierung der Schlafräume

Schlafräume und Kinderzimmer sind nach Südwesten und Südosten zu orientieren.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Fassaden bei denen der Beurteilungspegel von ≥ 45 dB(A) in der Nacht überschritten werden, sind für Schlafräume schallgedämmte Lüftungsanlagen vorzusehen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. Die Schalldämmanforderungen gemäß dem baulichen Schallschutz müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden.

Baulicher Schallschutz

Im Plangebiet sind zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen gem. DIN 4109 erforderlich.

Sonderbehandlung Abschnitt A-B, 2. OG/DG

Für den Abschnitt A-B in der Planzeichnung sind für das 2. OG/DG entweder schutzwürdige Raumnutzungen auszuschließen, zu öffnende Fenster nur in Richtung SW oder SO zu orientieren oder ein Staffelgeschoss vorzusehen, welches mindestens 4 m gegenüber der nordwestlichen Baugrenze zurückversetzt ist.

Ausnahmen sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass durch vorgelagerte Baukörper oder andere pegelmindernde Einflüsse niedrigere Lärmbelastungen auf das jeweils zu genehmigende Bauvorhaben einwirken.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

II.1 Dächer

Dächer sind nur als flachgeneigte Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer mit einer Dachneigung von 1 bis 35 Grad zulässig. Zulässig sind auch Dächer mit einer Dachneigung < 30 Grad, wenn diese mit einer Dachbegrünung oder Blecheindeckung eingedeckt sind. Zulässig sind auch Kombinationen aus Dachbegrünung und Blecheindeckung. Anlagen zur Gewinnung und Speicherung von solarer Strahlungsenergie (z.B. Solarzellen, Solarkollektoren u.a. vergleichbare Anlagen) sind auf den Dachflächen mit einer Überdeckung von 100 % der Dachfläche zulässig.

Unzulässig sind glänzende und farbige Dacheindeckungen der Farben weiß, rot, grün, blau und dessen Mischungen.

II.2 Stellplätze

Stellplätze sind mit einem dauerhaft gas- und wasserdurchlässigen Oberflächenbelag zu befestigen. Ist aufgrund von technischer Bestimmungen oder bodenphysikalischen Anforderungen die Befestigung mittels eines gas- und wasserdurchlässigen Oberflächenbelages nicht zulässig, ist das auf diesen Flächen anfallende Oberflächenwasser über Versickerungs- und/oder Verdunstungsanlagen zu

verwerten. Eine Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers als Grauwasser entsprechend DIN EN 12056-1 ist zulässig.

II.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen und Schriftzüge dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Für die festgesetzten baulichen Nutzungen

ist jeweils eine Werbeanlage oder ein Schriftzug von maximal 2 m² mit der Bezeichnung der Einrichtung zulässig. Werbeflächen bzw.

Schriftzüge sind nur mit einer max. Abmessung von 2,0 m zulässig. Werbeanlagen und Schriftzüge sind so anzuordnen, dass sie sich

nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander dem Erscheinungsbild des Gebäudes

unterordnen und sie müssen alle einen einheitlichen Schrifttyp aufweisen. Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und nur bis 1 m unter

Außenwandoberkante zulässig.

Alle Teile von winklig zur Gebäudefront angebrachten Werbeanlagen (Ausleger) dürfen nicht mehr als 0,50 m über die Gebäudefront

hinaus ragen. Sie müssen eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 3,50 m haben.

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Bodendenkmalschutz

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Falle ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen des Mitarbeiters bzw. Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige. Die Frist kann für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren entsprechend § 11 Abs. 3 DSchG M-V verlängert werden.

2. Bodenschutz

Oberböden sind während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wieder zu verwenden (§ 202 BauGB). Zudem ist mit dem Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umzugehen und die Versiegelung auf ein Minimum zu beschränken.

3. Artenschutz

Im Zuge von Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen und umzusetzen. Die überschlägige Prüfung des Eintretens von Verbotstatbeständen i.S.d. § 44 BNatSchG wurde im Zuge des Umweltberichtes vorgenommen und dargestellt.

Inhaltsverzeichnis

I	Ziele und Grundlagen der Planung.....	1
I.1	Lage des Plangebietes / Geltungsbereich.....	1
I.2	Planungsziele	4
I.3	Zusammenhang mit bisheriger Planungen.....	4
I.3.1	Erfordernisse der Raumordnung	4
I.3.2	Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	5
I.3.3	Aussagen im Landschaftsplan.....	5
I.4	Bestandsaufnahme	6
I.4.1	Aktuelle Flächennutzung im Plangebiet.....	6
I.4.2	Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet	6
II	Städtebauliche Planung	10
II.1	Festsetzungen	10
II.1.1	Art der baulichen Nutzung	10
II.1.2	Maß der baulichen Nutzung	10
II.1.3	Bauweise	11
II.1.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	11
II.1.5	Stellplätze	11
II.2	Flächenbilanz	12
II.3	Erschließung.....	12
II.3.1	Verkehrerschließung	12
II.3.2	Ver- und Entsorgung	12
III	Auswirkungen	14
III.1	Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	14

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes	2
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 47 „Alte Tankstelle“ - Planzeichnung.....	3
Abbildung 3:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan.....	5
Abbildung 4:	Plangebiet in Bezug auf FFH-Gebiet Jasmund.....	6
Abbildung 5:	Plangebiet in Bezug auf Nationalpark Jasmund.....	7
Abbildung 6:	Plangebiet in Bezug auf gesetzliche geschützte Biotope.....	8

I ZIELE UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.1 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Regional betrachtet, liegt die Stadt Sassnitz im Nordosten der 962 km² großen Insel Rügen und grenzt unmittelbar an die Ostseeküste an. Sassnitz liegt auf der Halbinsel Jasmund und umfasst eine Fläche von 47,07 km²¹. Die Stadt ist geprägt von der malerischen Steilküste / Kreideküste, Bäderarchitektur des 19. Jahrhunderts sowie vom UNESCO Weltnaturerbe Buchenurwälder im Nationalpark Jasmund. Topografisch befindet sich die Stadt auf einer Höhe von 34 m über NHN. Die Entfernung zur Hansestadt Stralsund beträgt zirka 60 Kilometer, die Stadt Bergen auf Rügen ist 20 Kilometer entfernt.

Das Plangebiet im Bereich der Hauptverkehrsstraße „An der B 96“ umfasst das Flurstück 80/11, der Flur 5, Gemarkung Lancken sowie einen Teil des angrenzenden Flurstückes 79/12, der Flur 5, Gemarkung Lancken, welcher öffentlichen Straßenverkehrsraum (B 96) darstellt.

Der seit dem Rückbau der Minol-Tankstelle in den 1990er Jahren brach liegende Geltungsbereich umfasst eine Größe von etwa 2.825 Quadratmetern. Die Topographie des bestehenden Geländes ist relativ eben. Das Gelände fällt in Richtung des Tribberbaches ab. Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- Im Norden: durch den Gehweg / Fahrradweg entlang der Straße „An der B 96“ und durch die Kleingartenanlage des Kleingartenvereins "Lancken" e. V.
- Im Osten: durch einen öffentlichen Parkplatz mit älteren Garagenkomplexen
- Im Süden: durch den Tribberbach (Graben Z 86); Gewässer II. Ordnung und Gehölzstrukturen
- Im Westen: durch die bestehende SHELL Tankstelle mit dazugehörigen technischen Einrichtungen (Waschanlage, etc.)

¹ Vgl.: <https://de.wikipedia.org/wiki/Sassnitz>, abgerufen am 12.03.2019 um 8:10 Uhr

Das Gebiet ist auf folgender Abbildung 1 dargestellt:

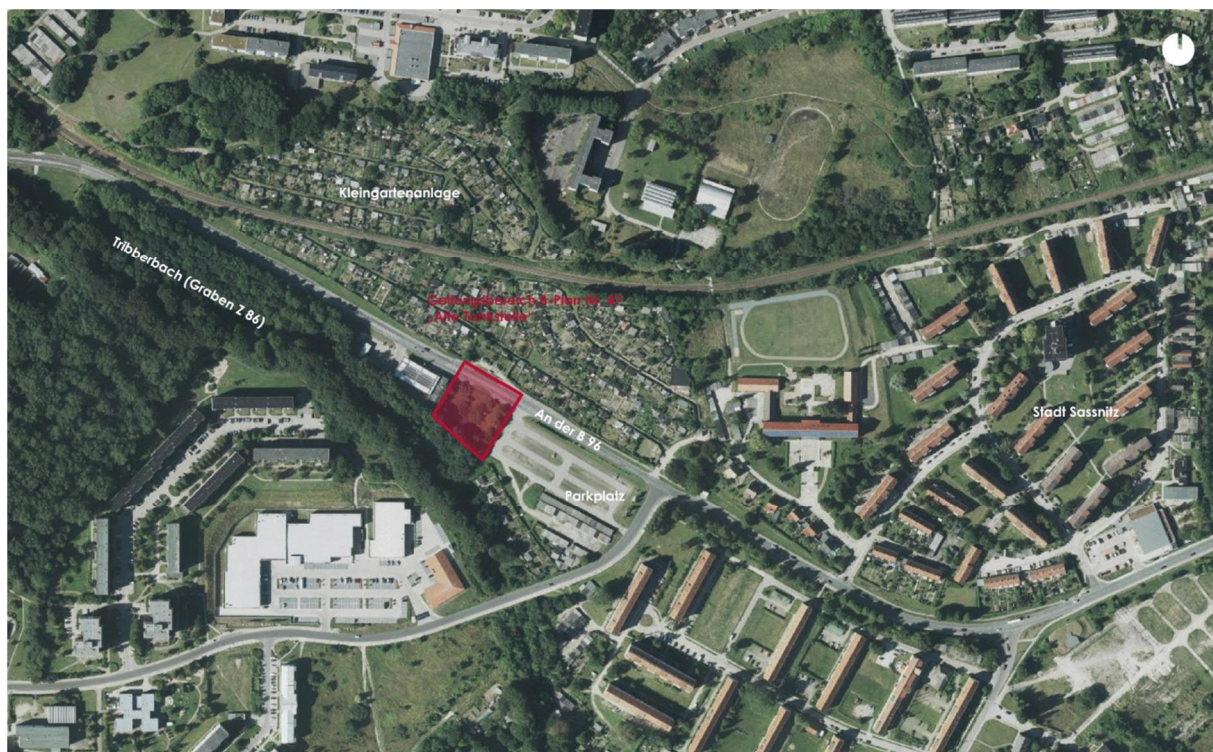


Abbildung 1: Lage des Plangebietes

(Quelle: Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. Abruf am 03. Mai 2021 – ohne Maßstab)

Die Planung beruht auf einem digitalen Luftbild (Auszug) aus dem Kartenportal GEODATEN DES LANDKREISES VORPOMMERN-RÜGEN vom 03. Mai 2021.

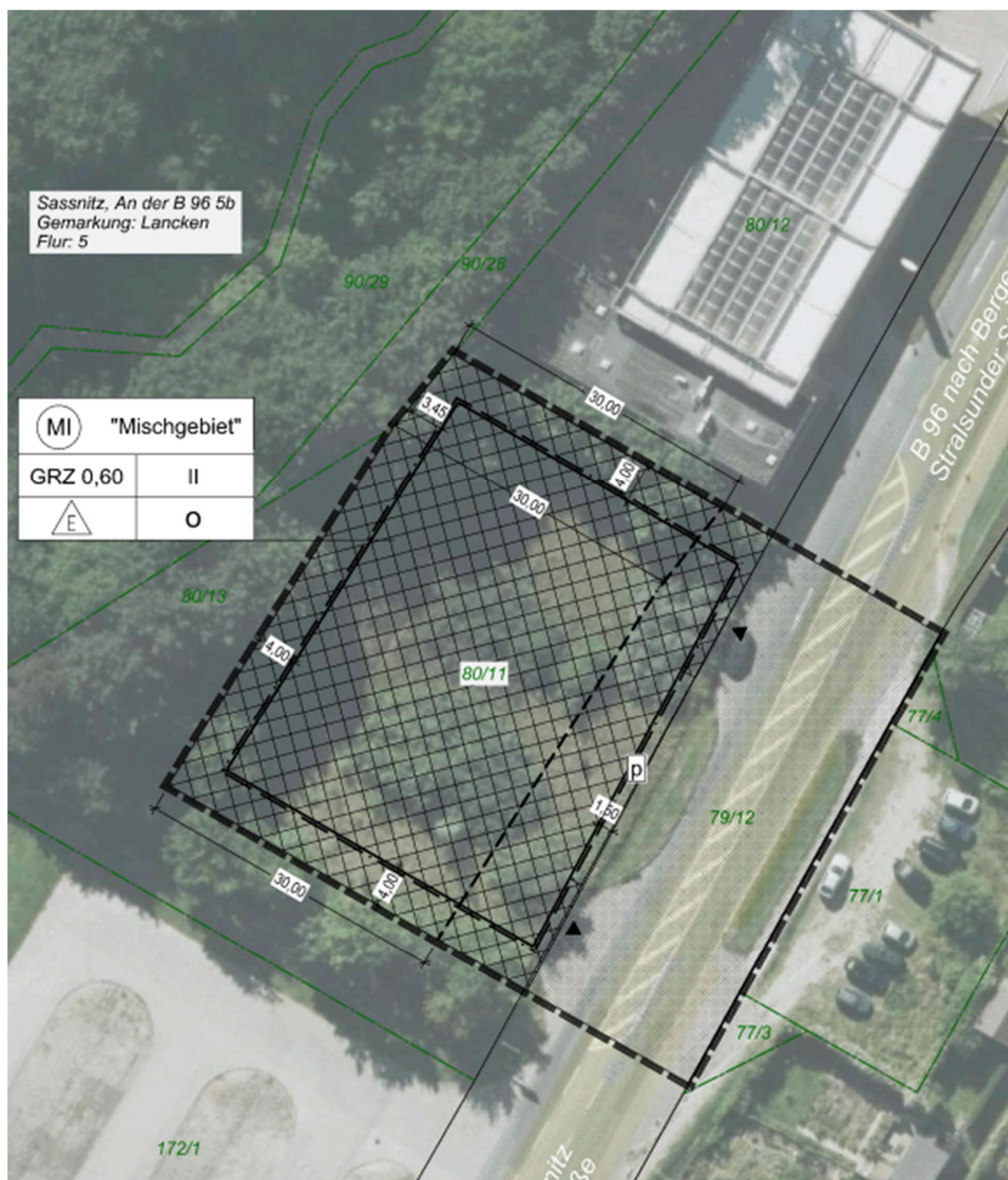


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 47 „Alte Tankstelle“ - Planzeichnung
(Quelle: BLFA THOMAS NIESSEN, 03. Mai 2021)

I.2 Planungsziele

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Städte und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes dient der städtebaulichen Ordnung und schafft zugleich eine verbindliche Grundlage für die notwendige Stadtentwicklung im Planbereich.

Mit der Planung soll eine seit mehr als zehn Jahren brach liegende innerörtliche Fläche als Baupotenzial zur Verdichtung des Stadtgebietes genutzt werden, da es sich um eine städtebaulich unbefriedigende Situation im Bereich des Ortseinganges handelt. Mit der Ausweisung als Mischgebiet, private Grünfläche und öffentliche Straßenverkehrsflächen soll diese Fläche wieder einer Nutzung zugeführt werden und Anreiz für potenzielle Bauherren geschaffen werden.

Die städtebauliche Aufgabe des Bebauungsplans besteht in der Einbindung der ungenutzten Fläche in die umgebende Struktur mit Gewerbebetrieben und Wohnbebauung sowie der Abrundung des westlichen Ortseinganges im Stadtteil Lancken der Stadt Sassnitz.

Das Plangebiet ist nicht durch einen Bebauungsplan überplant und auch nicht als Innenbereich nach § 34 BauGB anzusehen.

Die Festsetzungstiefe wird auf das erforderliche Minimum der Planungsziele beschränkt.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Städte und Gemeinden verpflichtet, gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB für die „Belange des Umweltschutzes“ eine Umweltprüfung durchzuführen.

Um die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB zu berücksichtigen, wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 „Alte Tankstelle“ eine Umweltprüfung durchgeführt, indem die voraussichtlich auftretenden erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

I.3 Zusammenhang mit bisheriger Planungen

I.3.1 Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist die Stadt Sassnitz als Grundzentrum eingestuft, welches ausgewählte mittelzentrale Funktionen wahrnimmt. Diese Funktionsausübung ist gemäß RREP VP für die Region wichtig, da Arbeitsplätze in der Region gesichert, neue geschaffen und Versorgungsangebote für die Bevölkerung bereitgestellt werden. Die weitere Entwicklung dieser Orte wird deshalb unterstützt.²

Das Planungsgebiet ist als Teil der im Zusammenhang bebauter Ortslage Sassnitz als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen.

Die Ortslage liegt außerhalb, jedoch verknüpft mit dem FFH- und EU-Vogelschutzgebiet, sowie Nationalpark im Nordosten der Stadt Sassnitz.

In Sassnitz besteht Anschluss an das regionale Straßen-, das überregionale Schienen- und an das regional bedeutsame Radroutennetz.

² Siehe: Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern vom 20. September 2010, S. 34 f.

Nach 4.1 (2) RREP VP soll innerhalb Zentraler Orte eine optimale Nutzung der vorhandenen sozialen, kulturellen, sportlichen, wirtschaftlichen und technischen Infrastruktur unterstützt werden, sodass die Siedlungsentwicklung eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur fördert.

Grundsätzlich ist nach 4.1 (6) RREP VP der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.

Mit der Umsetzung des Mischgebietes auf einer Brachfläche innerhalb der Stadt Sassnitz wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

Die Ziele der Raumordnung widersprechen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht. Die Wichtigkeit der Aktivierung innerstädtischer Baupotenziale ist für Sassnitz von großer Bedeutung.

I.3.2 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz mit dem Stand März 2001 stellt für das Plangebiet eine Gemischte Baufläche dar. Die angrenzende Straße ist als Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet und soll als solche auch erhalten bleiben.

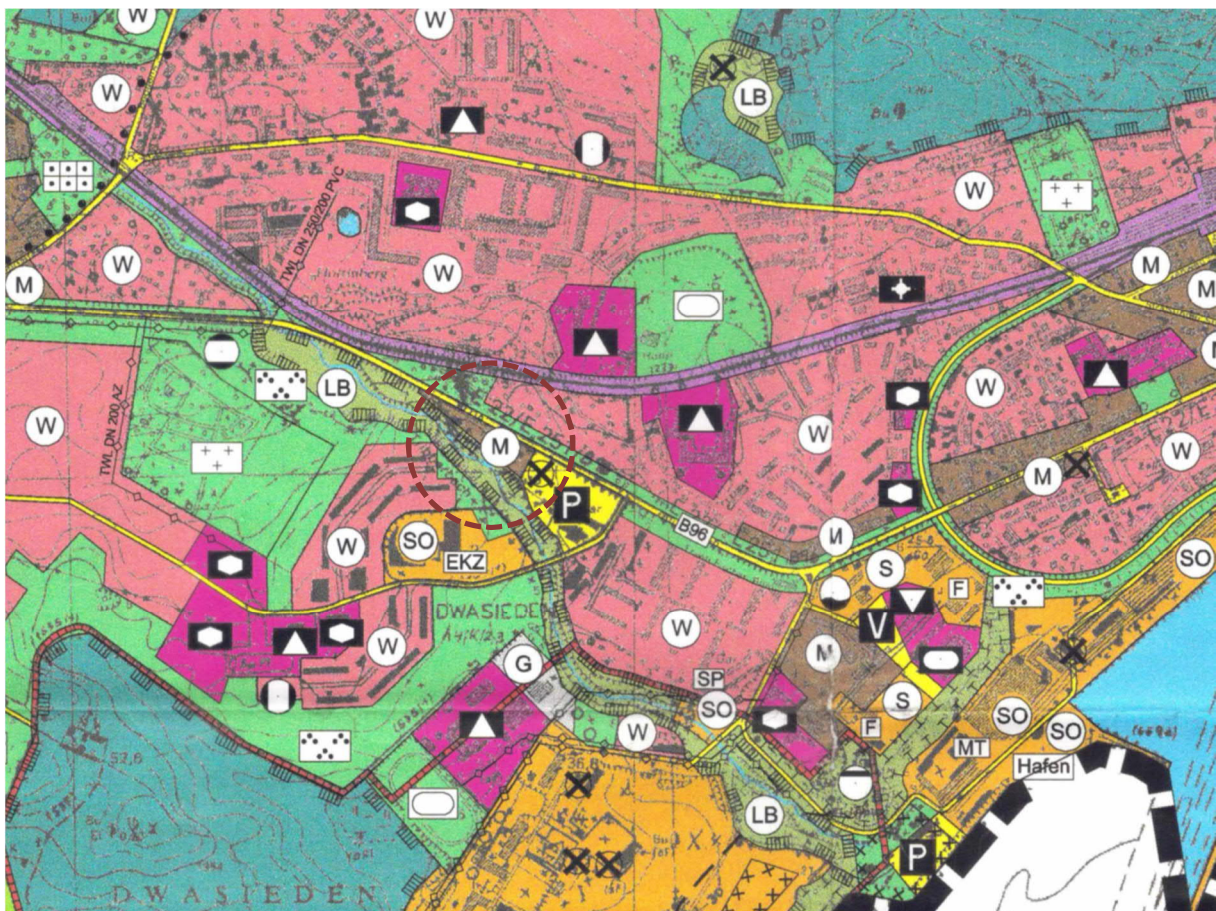


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

(Quelle: B-Planpool. Abruf am 03. Mai 2021 – ohne Maßstab)

1.3.3 Aussagen im Landschaftsplan

Für die Stadt Sassnitz liegt kein Landschaftsplan vor.

I.4 Bestandsaufnahme

I.4.1 Aktuelle Flächennutzung im Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Ortseinganges an der Bundesstraße 96 aus Bergen auf Rügen kommend und ist immissionsrechtlich vorbelastet. Bis zum Anfang der 1990er Jahre wurde das Gelände als Tankstelle durch die „MINOL“ genutzt. Nach der Aufgabe der Nutzung wurden das Tankstellengebäude und die dazugehörigen technischen Einrichtungen zurückgebaut. Seitdem ist dieser Bereich ungenutzt und stellt eine städtebauliche Brachfläche dar. Westlich des Plangebietes befindet sich eine neue Tankstelle mit Waschanlage und dazugehörigen technischen Einrichtungen. Das Tankstellengebäude sowie die Waschanlage sind blechgedeckte Flachdachbauten.

Gegenüber, nördlich des Plangebietes befindet sich die Kleingartenanlage des Kleingartenvereins "Lancken" e. V., welche geprägt ist durch typische Gartenlauben in verschiedenen Bauweisen in Kombination mit Erwerbsgartenbauflächen.

Das Gelände steigt ausgehend von dem Plangebiet in Richtung Norden stark an. In Richtung des Tribberbaches fällt das Gelände ab. Östlich befindet sich eine große Freifläche, die als Parkplatz genutzt wird. Hier befinden sich darüber hinaus eine bereits in die Jahre gekommen Garagenanlage.

Gemäß Lärmkartierung 2017 des LUNG M-V werden für die Straße „An der B 96“ als Ortsdurchfahrt Bundesstraße 96 Lärmpegel tagsüber von 60 bis 75 dB(A) und nachts von 50 bis 65 dB(A) erreicht.³

I.4.2 Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb des im Nordosten befindlichen Flora-Fauna-Habitat-Gebietes (FFH_1447-302 Jasmund). Das FFH-Gebiet befindet sich in einer Entfernung von etwa 700 m (Luftlinie). Eine Beeinträchtigung ist aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.



Abbildung 4: Plangebiet in Bezug auf FFH-Gebiet Jasmund

(Quelle: Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. Abruf am 12. März 2019 – ohne Maßstab)

³ Vgl.: LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG VORPOMMERN. 2017: https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/stadt_sassnitz.pdf, abgerufen am 14.03.2019 um 07:30 Uhr

EU-Vogelschutzgebiete befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Die Verträglichkeit der Planung wurde im Hinblick auf die Erhaltungsziele (Schutz und Erhalt der Lebensräume) des Gebietes geprüft und nachgewiesen (siehe Kapitel III.1).

Nationalpark Jasmund

Das Plangebiet liegt außerhalb des im Nordosten befindlichen Nationalparkes Jasmund und dem UNESCO-Welterbe „Alte Buchenwälder Deutschland“⁴. Das Gebiet umfasst etwa 3.100 ha und befindet sich in einer Entfernung von etwa 700 m (Luftlinie) zu diesem.

Weitere nationale Schutzgebiete wie Landschaftsschutzgebiet, Biosphärenreservat etc. werden ebenfalls nicht durch die Planung beeinträchtigt, da sie im weiteren Umkreis zum Plangebiet nicht vorkommen.



Abbildung 5: Plangebiet in Bezug auf Nationalpark Jasmund

(Quelle: Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. Abruf am 12. März 2019 – ohne Maßstab)

Biotope nach § 20 NatSchAG M-V

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 20 Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (NatSchAG M-V) besonders geschützten Biotope oder Geotope.

Im Abstand von etwa 30 m südlich des Geltungsbereiches befindet sich der Tribberbach. Der Bach stellt gemäß Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) ein Gewässer II. Ordnung dar und ist ein gesetzlich geschütztes Gewässerbiotop. Der Bach ist unter der Nummer RUE 05475 „Tribberbach bei Dwasieden“ im Landkreis Vorpommern-Rügen gelistet. Das Gewässer sowie

⁴ Vgl.: http://www.nationalpark-jasmund.de/index.php?article_id=39, abgerufen am 15.03.2019 um 07:20 Uhr

der Gewässerrandstreifen zur Unterhaltung werden von der Planung nicht berührt (siehe folgende Abbildung).



Abbildung 6: Plangebiet in Bezug auf gesetzliche geschützte Biotope

(Quelle: Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. Abruf am 12. März 2019 – ohne Maßstab)

Wald nach § 2 LWaldG

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Flächen, die gemäß § 2 Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG MV) als Wald gelten.

Wald im Sinne des § 2 LWaldG MV grenzt direkt südwestlich an den Geltungsbereich des B-Planes an.

Die Waldfläche ist von diversen Ver- und Entsorgungsleitungen, sowie dem Tribberbach mit beidseitigem 5,00 m breiten Gewässerrandstreifen gemäß Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) zur Unterhaltung durchzogen. Dieser beidseitige Streifen ist ständig von Bewuchs frei zu halten.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind gemäß Arbeitsblatt W 400-1 der DVGW DEUTSCHE VEREINIGUNG DES GAS- UND WASSERFACHES E. V. TECHNISCH-WISSENSCHAFTLICHER VEREIN mit einem Sicherheits- und Schutzstreifen versehen, der von Bewuchs, der die Sicherheit und Wartung der Rohrleitung beeinträchtigt, freizuhalten ist.⁵

Abstandsflächen in Sinne von § 20 LWaldG MV von 30 m liegen im Geltungsbereich des B-Planes.

⁵ Vgl.: Hrsg.: DVGW DEUTSCHER VEREIN DES GAS- UND WASSERFACHES E. V. TECHNISCH-WISSENSCHAFTLICHER VEREIN. (2015): Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW) - Teil 1: Planung, S. 35 f.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten (Abfrage Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern am 03. Mai 2021).

Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine unter Denkmalschutz stehenden Bereiche oder Objekte bekannt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des oben genannten Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Sollten bei Bauarbeiten archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern / Beauftragten des LANDESAMTES FÜR BODENDENKMALPFLEGE in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hier Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die dem Wert des Fundes erkennen.

Nutzungsbeschränkungen /Altlasten

Altlastverdachtsflächen sind nicht bekannt. Mit dem Rückbau der Tankstelle erfolgte eine durch die Bodenbehörde des Landkreises Rügen begleitete Altlastensanierung.

Als altlastverdächtige Flächen gelten Altablagerungen und Altstandorte (hier ehemalige Minol-Tankstelle), bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.⁶ Aufgrund der Vornutzung als Tankstelle erstreckt sich der Altlastenverdacht auf den Großteil des Geländes.

⁶ Vgl.: BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND NUKLEARE SICHERHEIT. <https://www.bmu.de/themen/wasser-abfall-boden/bodenschutz-und-altlasten/bodenschutz-und-altlasten-worum-geht-es/altlasten-situation-und-massnahmen/>, abgerufen am 12.02.2018 um 14:30 Uhr

II STÄDTEBAULICHE PLANUNG

II.1 Festsetzungen

II.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird überwiegend durch die Festsetzung eines Mischgebietes im Sinne § 6 BauNVO bestimmt.

Mischgebiete (MI) dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Mischnutzung von Gewerbe und Wohnen wird innerhalb des Plangebietes gewährleistet. Mit dieser Nutzungsart wird die vorhandene örtliche Struktur berücksichtigt und für die Zukunft festgeschrieben.

Es ist geplant ein oder mehrere Mehrzweckgebäude innerhalb der Baugrenzen zu errichten, welche auch für Wohnzwecke genutzt werden können. Außerdem soll es in diesen Gebäuden möglich sein, gemeinschaftliche Aktivitäten für die Region anzubieten, wie z.B. sportliche Aktivitäten oder kulturelle Veranstaltungen. Aus diesem Grund werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen.

Darüber hinaus sind auch Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Dadurch soll die optimale Nutzung der vorhandenen wirtschaftlichen und technischen Infrastruktur unterstützt werden, sodass eine räumliche Verknüpfung von Wohnen, Arbeiten, Dienstleistung und Kultur gefördert wird.

Konflikte zwischen den angrenzenden Nutzungen sind derzeit nicht erkennbar. Der Störungsgrad innerhalb des Plangebietes ist auf den eines Mischgebietes festgelegt. Es sind lediglich Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Ausgeschlossen werden Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, da sich diese auf den Stadtkern, der Innenstadt beschränken sollen und somit eine Zersiedelung der Innenstadt in die Stadtrandgebiete verhindert wird.

Außerdem unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2. BauNVO. Da sich auf dem angrenzenden Flurstück bereits eine Tankstelle befindet, ist das Errichten von Tankstellen innerhalb des Plangebietes aus ökonomischer Sicht auszuschließen.

II.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der geplanten intensiveren Nutzung mit 0,60 im Bereich der Flächen des Mischgebietes (MI). Diese Festlegung entspricht der im § 17 BauNVO festgesetzten Orientierungswerte.

Eine Überschreitung der GRZ ist lediglich durch in § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO genannte Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche festgesetzt (siehe Textliche Festsetzungen Überbaubare Grundstücksflächen).

Die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse beträgt maximal zwei Vollgeschosse, was sich an der städtebaulichen Nutzung der Grundstücke und der umgebenden Bebauung orientiert. Nach § 16 Abs. 6 BauNVO ist ausnahmsweise der Bau eines weiteren Vollgeschosses möglich, wenn dieses als Staffelgeschoss ausgeführt wird und mindestens 2,00 m gegenüber der Außenkante des

darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt ist. Die maximale Fläche des Staffelgeschosses darf jedoch nur 66 % der Fläche des darunter liegenden Geschosses umfassen.

II.1.3 Bauweise

Als Bauweise gilt die offene Bauweise. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand gemäß Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) zu errichten. Eine Bebauung ist nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig (siehe B-Plan).

Die Baugrenzen sind im Bebauungsplan so festgesetzt, dass sie einen weitgehenden Nutzungs- und Gestaltungsspielraum zulassen, der die Planungsabsichten erfasst.

II.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im wesentlichen durch Baugrenzen angegeben.

Die festgesetzte Baugrenze hält zur B 96 einen Abstand von 5,00 m, um die Weiträumigkeit des Straßenraumes nicht durch massive Bauten einzuschränken und orientiert sich ebenfalls an der angrenzenden Bebauung.

Innerhalb des 1,50 m Streifens ist eine private Grünfläche festgesetzt, um zu verhindern, dass direkt im Bereich des öffentlichen Verkehrsraumes Stellplätze errichtet werden.

Seitlich zu den angrenzenden Grundstücken (Tankstelle und Parkplatz) wird der Abstand der Baugrenze auf 4,00 m reduziert, wodurch trotzdem ausreichende Abstände zu den Nachbargrundstücken eingehalten werden.

In Richtung Süden wird ein Abstand von 3,45 bis 4,000 m zur Baugrenze festgesetzt. In diesem Bereich ist es möglich Stell- und Parkplätze zu errichten.

Ebenerdige Stell- und Parkplätze sowie nach § 23 Abs. 5 BauNVO sonstige Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die zulässige GRZ, darf durch in § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO genannte Anlage und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zur Obergrenze der GRZ von 0,8 überschritten werden. Dadurch soll ein Anreiz geschaffen werden, Parkflächen als Tiefgaragen anzulegen.

II.1.5 Stellplätze

Für sämtliche Stell- und Parkplätze gilt die Satzung der Stadt Sassnitz über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Stadt Sassnitz vom 12. September 2006. Die notwendigen und erforderlichen Stellplätze sind innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz zu schaffen und dauerhaft zu erhalten.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

1. Dächer

Dächer sind nur als flachgeneigte Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer mit einer Dachneigung von 1 bis 35 Grad zulässig. Zulässig sind auch Dächer mit einer Dachneigung < 30 Grad, wenn diese mit einer Dachbegrünung oder Blecheindeckung eingedeckt sind. Dieses entspricht der umliegenden Bebauung.

Zulässig sind auch Kombinationen aus Dachbegrünung und Blecheindeckung.

Anlagen zur Gewinnung und Speicherung von solarer Strahlungsenergie (z.B. Solarzellen, Solarkollektoren u.a. vergleichbare Anlagen) sind auf den Dachflächen mit einer Überdeckung von 100 % der Dachfläche zulässig.

Unzulässig sind glänzende und farbige Dacheindeckungen der Farben weiß, rot, grün, blau und dessen Mischungen.

2. Stellplätze

Stellplätze sind mit einem dauerhaft gas- und wasserdurchlässigen Oberflächenbelag zu befestigen, um den Grad der Versiegelung der befestigten Flächen auf ein Mindestmaß zu reduzieren, einen positiven Beitrag zum Erhalt der natürlichen Grundwasserneubildung zu leisten und das Mikroklima vor Ort zu verbessern.

Ist aufgrund von technischer Bestimmungen oder bodenphysikalischen Anforderungen die Befestigung mittels eines gas- und wasserdurchlässigen Oberflächenbelages nicht zulässig, ist das auf diesen Flächen anfallende Oberflächenwasser über Versickerungs- und/oder Verdunstungsanlagen zu verwerten. Eine Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers als Grauwasser entsprechend DIN EN 12056-1 ist zulässig.

II.2 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Bebauungsplan

Nutzung	Fläche in m ²	Anteil des Plangebietes in %
Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	1.773,20	62,85 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	918,10	32,55 %
Private Grünfläche	129,50	4,60 %
Insgesamt	2.820,80	100,00 %

Die ermittelten Werte dienen lediglich der Einschätzung einer möglichen Entwicklung.

II.3 Erschließung

II.3.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die anliegende Straße „An der B 96“ verkehrstechnisch erschlossen. Die Straße „An der B 96“ ist eine stark frequentierte, gut ausgebaute zweispurige Straße und verfügt einseitig über einen breiten Gehweg.

Eine Ein- bzw. Ausfahrt ist durch Einrichtungsverkehr ausgehend von der Straße „An der B 96“ geplant.

II.3.2 Ver- und Entsorgung

Niederschlagswasser:

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 39 Landeswassergesetz (LWaG). Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden Niederschlagswassers (Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs. 1 und § LWaG). In diesem Fall

ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) Entsorgungspflichtiger. Niederschlagswasser, welches auf den Stellplätzen anfällt soll vorrangig versickert werden.

Trink- und Abwasser:

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt über eine zu verlegende Schmutzwasserleitung innerhalb des Geltungsbereiches mit Anschluss an die bestehende Abwasserleitung. Der Anschluss der Trinkwasserleitung erfolgt über eine zu verlegende Leitung in Richtung des angrenzenden Parkplatzes, östlich des Geltungsbereiches. Hier wird an die bestehende Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Sonstige Versorgungsleitungen / -anlagen:

Bestehende Leitungen des ZWARs befinden sich östlich des Geltungsbereiches im Bereich des bestehenden Parkplatzes.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Erdkabel der Versorgungsunternehmen DEUTSCHE TELEKOM sowie VODAFONE. Diese verlaufen parallel unter der Straße „An der B 96“.

Im Bereich des vorhandenen Gehweges entlang der Kleingartensiedlung befindet sich ein Versorgungskabel des Versorgungsunternehmens E.DIS NETZ GMBH.

Sonstige Versorgungsleitungen / -anlagen sind nicht vorhanden.

Abfall:

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie Bioabfälle gemäß Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern-Rügen in der aktuellen Fassung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft, bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen durch hierfür beauftragte private Entsorger.

Der innerhalb des Mischgebietes entstehende Abfall kann über die geplante Zufahrt zur Straße „An der B 96“ entsorgt werden.

III Auswirkungen

III.1 Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Allgemeines

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie mögliche vom Plangebiet ausgehende Wirkungen auf das Umfeld.

Von der Planung gehen die folgenden erkennbaren umweltrelevanten Auswirkungen aus:

Anlagebedingte Auswirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich. Diese beschränken sich auf das unmittelbare Projektgebiet und sind im Wesentlichen folgende:

- Abgrabungen und Aufschüttungen wirken sich negativ auf die Bodenstrukturen aus,
- Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung/Überbauung,
- dadurch möglicher erhöhter Oberflächenabfluss und verringerte Grundwasserneubildung.

Durch Versiegelung kommt es zu den gravierendsten anlagebedingten Auswirkungen. Auf versiegelten Flächen wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens beeinträchtigt. Dies wiederum hat Einfluss auf den natürlichen Bodenwassergehalt und die Grundwasserneubildung. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) und damit die maximal versiegelte Fläche durch Gebäude und Verkehrsflächen (Zufahrten) beträgt für den Geltungsbereich 0,60. Es wird somit ein hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad für den Geltungsbereich angenommen.

Diese Versiegelungen sind für die Ermittlung der Ausgleichsfläche anzusetzen.

Ähnlich wie beim Schutzgut Boden ist in Bezug auf die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vor allem die Höhe der Versiegelung maßgebend. Durch eine Festlegung einer Grundflächenzahl oder einer maximalen Grundfläche ist auf Ebene des Bebauungsplans das Maß der Versiegelung zu steuern.

Baubedingte Auswirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zur Realisierung des geplanten Vorhabens, welche nach Bauende wieder eingestellt bzw. beseitigt werden. Während dieses Zeitraumes kommt es, vor allem durch die Lagerung von Baumaterialien und die Arbeit der Baumaschinen, auch außerhalb des Planbereiches zu folgenden erhöhten Belastungen der Umwelt:

- Flächenbeanspruchung durch Baustellenbetrieb,
- Bodenverdichtung Lagerung von Baumaterialien,
- Lärm und Erschütterungen durch Baumaschinen,
- geringe Veränderungen im Bereich des Reliefs im Bereich der Baugruben.

Durch die Baumaßnahmen wird auf den Bauflächen der anstehende Boden beseitigt. Eingriffe in tiefere Bodenschichten sind aufgrund der möglichen Unterkellerung (Tiefgarage) der Gebäude zu erwarten. Darüber hinaus können Belastungen der Bodenflächen durch Verdichtung und Lagerung entstehen.

Durch die Errichtung der Gebäude entstehen temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, An- und Abtransport. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie auf die Lufthygiene eine temporäre, geringe Belastung dar.

Bei fach- und sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung der gesetzlichen geregelten Zeiten für Baumfällungen, Schutz des Oberbodens, etc.) sind Auswirkungen als nicht erheblich einzuschätzen und können vernachlässigt werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Nutzung der Flächen. Nennenswerte Wirkfaktoren sind in diesem Fall:

- durch Nutzung verursachte Emissionen (Emissionen sind die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)

Durch die Ausweisung als Mischgebiet und der geplanten Nutzung als Wohnraum bzw. Gewerbe sind keine nennenswerten betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten, somit ergeben sich geringe betriebsbedingte Auswirkungen.

Die versiegelten Flächen reagieren empfindlich auf die Sonneneinstrahlung. Dies führt zu einem schnelleren Aufheizen und höheren Oberflächentemperaturen im Vergleich zur natürlichen Bodenoberfläche. Mit der Aufheizung erfolgt ein Absinken der relativen Luftfeuchte. Über den versiegelten Flächen entstehen somit trockenwarme Luftpakete. Es sind aber lediglich lokal begrenzte Veränderungen des Mikroklimas, d.h. des Klimas der bodennahen Luftschicht, zu erwarten. Im Vergleich zur bestehenden Nutzung wird sich mit den neuen Mischgebietsflächen eine Erhöhung der Flächenaufheizung ergeben. Diese Auswirkungen sind aber nicht vergleichbar mit größeren versiegelten Flächen (z.B. Gewerbegebiete). Es liegen somit geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft vor.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Das Plangebiet berührt weder ein Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) noch ein EU-Vogelschutzgebiet.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung wie das FFH-Gebiet Jasmund (DE 14447-302) befinden sich in einer Entfernung von etwa 700 m nordöstlich des Plangebietes. Eine Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes ist somit gegeben.

Die Beeinträchtigung anderer nach nationalem Recht geschützte Biotope oder Schutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

Abschätzungen der Eingriffswirkung: Mögliche planungsbedingte Auswirkungen auf Natur und Umwelt sind nicht zu erkennen. Das Plangebiet befindet sich in einem vollständig umbauten städtischen Gebiet und wird von der nicht nur saisonal stark frequentierten B 96 durchschnitten. Auf der 918,10 m² großen, öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Straße „An der B 96“ wird keine Nutzungsänderung geplant.

Aufgrund der Nutzung als Mischgebiet entstehen keine negativen Auswirkungen auf Natur und Umwelt.

Aufgestellt: Bergen auf Rügen, 03. Mai 2021; Stand 06. August 2021

Thomas Nießen

Büro für Landschafts- und Freiraumarchitektur
Thomas Niessen