

STADT SASSNITZ

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 34 „Wohngebietszentrum Mukraner Straße“ in Sassnitz



Quelle: ©LAIV-MV

Ohne Maßstab

INHALTSVERZEICHNIS

1. Lage und Nutzung des Geltungsbereiches	3
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes.....	3
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung	3
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
2.1 Raumordnung	3
2.2 Flächennutzungsplan	4
2.3 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB.....	4
2.4 Bodenschutz an Steilhängen.....	4
3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	5
3.1 Städtebauliche Zielsetzung	5
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
3.2.2 Bauweise	7
3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen	8
3.2.4 Grünordnung	8
3.3 Umweltverträglichkeitsprüfung	8
3.4 Naturschutz und Landschaftspflege	8
3.5 Immissionsschutz	10
3.6 Verkehr	10
3.7 Bodenordnung	10
3.8 Kosten	10
4. Ver- und Entsorgung	11

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südwesten von Sassnitz, nördlich der Mukraner Straße. Es umfasst die Flurstücke 165/1, 164/3, 165/46 und Teilflächen der Flurstücke 165/45, 164/10 sowie 165/47 und 164/8 (Mukraner Straße) der Flur 5 der Gemarkung Lancken.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Plangebiet ist ca. 2,41 ha groß.

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind bebaut bzw. die Freiflächen sind für Stellplätze befestigt. Hier befindet sich ein Einkaufszentrum. Die Grundstücke sind von einem Investor erworben worden. Es ist beabsichtigt, den überwiegenden Teil des Altbestandes demnächst abzubrechen.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich im Südosten zwei kleine Einzelhandelsbetriebe und ein „Bistro“. Ansonsten grenzt eine unterschiedliche Wohnbebauung mit Geschößwohnungsbau und auch einer Einzelhausbebauung an.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Raumordnung

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern 2006 wird die Stadt Sassnitz dem Mittelbereich Bergen zugeordnet. Nach den Kriterien zur Einstufung der zentralen Orte hat die Stadt Sassnitz im Landesraumentwicklungsprogramm und im Regionalen Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern 2010 die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen bekommen. Hiernach sollen Grundzentren vorrangig die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Ebenso sollen sie als überörtlich bedeutsamer Wirtschaftsstandort gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung bereit stellen. Darüber hinaus ist Sassnitz – Mukran als ein landesweit bedeutsamer gewerblicher und industrieller Großstandort vorgesehen und die Stadt hat auf Grund der vorhandenen Häfen eine große Bedeutung für den Tourismus

Auf Grund dieser Bedeutung soll Sassnitz nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm auch mittelzentrale Funktionen wahr nehmen. Diese Funktionsausübung ist für die Region wichtig, da Arbeitsplätze in der Region gesichert, neue geschaffen und Versorgungsangebote für die Bevölkerung bereit gestellt sollen. Die weitere Entwicklung

von Sassnitz soll daher aus Sicht der Raumordnung unterstützt werden. Somit entspricht die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wohngebietszentrum Mukraner Straße“ den Zielen der Raumordnung.

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz stellt im Plangebiet ein Sondergebiet „Einkaufszentrum“ dar. Damit stimmen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 8 Abs. 2 überein.

2.3 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wohngebietszentrum Mukraner Straße“ in Sassnitz handelt es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“, mit dem eine Nachverdichtung erfolgen soll. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogenen Flächen liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von der Stadt Sassnitz. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung.
- b) Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogene Fläche hat eine Größe von ca. 24.100 m², die im Plangebiet zulässige Grundfläche liegt bei der festgesetzten GRZ von 0,6 unter 20.000 m².
- c) Mit dem Bebauungsplan Nr. 34 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) unterliegen.
- d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und hat keine Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB auf dieses Bebauungsplanverfahren ist damit gegeben.

2.4 Bodenschutz an Steilhängen

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Osten an die Parzelle des Tribber Bachs. Der Bebauungsplan lässt bauliche Anlagen zum Teil auch in der Nähe der Hangoberkante zu. Hier sind die Anforderungen des § 10 Abs. 1 und Abs. 2 des Landesbodenschutzgesetzes

Mecklenburg-Vorpommern (LBodSchG M-V) zu beachten, um Hangrutschungen zu verhindern. Die Absätze 1 und 2 des § 10 LBodSchG M-V) haben folgenden Inhalt:

„(1) Wenn trotz Schutzanlagen oder zulässiger Schutzmaßnahmen des Vorhabenträgers oder des Grundstückseigentümers Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit nicht ausgeschlossen werden können, sind bauliche Anlagen an Steilhängen und Steilufern zur Vermeidung von schädlichen Bodenveränderungen durch Hangrutschungen verboten.

(2) Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sind verpflichtet, bei der Errichtung, Änderung, Nutzung, Nutzungsänderung und Instandhaltung sowie der Beseitigung von baulichen Anlagen an Steilhängen und Steilufern die Geeignetheit und Standsicherheit des Grundstücks als Baugrundstück zu gewährleisten und der zuständigen Behörde nachzuweisen.“

Das Plangebiet ist bereits heute mit einem Einkaufszentrum bebaut bzw. für Stellplätze befestigt. Lediglich im Nordosten wird ein kleiner zusätzlicher überbaubarer Bereich in Anspruch genommen. Somit ist die grundsätzliche Bebaubarkeit des Plangebietes gegeben. Für das Plangebiet und für angrenzende Bereiche ist ein detaillierter Höhenplan erstellt worden. Die Fläche östlich des Plangebietes zwischen dem Tribber Bach und der Mukraner Straße ist bereits mit einem größeren Gebäude bebaut. Probleme wegen der unmittelbaren Nähe des Hangs sind nicht bekannt.

Bezüglich des Bodenschutzes geht die Stadt Sassnitz davon aus, dass der Hang zum Tribber Bach nicht gefährdet ist. Bei der Durchführung des Bebauungsplanes bzw. im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass die Standsicherheit gegeben ist und schädliche Bodenveränderungen durch Hangrutschungen nicht zu erwarten sind. Ein Hinweis für den Bauherrn auf die Bestimmungen des § 10 Landesbodenschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern ist nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Südwesten von Sassnitz und ist umgeben von einer teilweisen massiven Wohnbebauung. Ziel der Stadt Sassnitz ist es, in diesem Bereich die Wohnbauentwicklung fortzusetzen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich bereits ein Einkaufszentrum, dass aber den Ansprüchen eines Versorgungszentrum für den südwestlichen Bereich der Stadt in jeglicher Hinsicht nicht erfüllt und teilweise leersteht.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wohngebietszentrum Mukraner Straße“ sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 30 BauGB für die Errichtung eines großflächigen Wohngebietszentrums geschaffen werden.

Wie bereits oben erwähnt, ist die Stadt Sassnitz im regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen worden.

Zur Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Grundzentrums ist eine ausreichende Infrastruktur erforderlich, insbesondere auch die Versorgung mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs. Um dieses beurteilen zu können, hat die Stadt Sassnitz ein Einzelhandelskonzept bzw. ein Zentrenkonzept erstellt.

Die Sicherung einer qualifizierten Nahversorgung und die Stärkung des Einzelhandels in Sassnitz gehören zu den Kernaufgaben einer attraktiven Stadtentwicklung. Insbesondere die aktuelle Einzelhandelsangebotssituation und die Nachfrage nach neuen Versorgungsstandorten erforderten eine Überprüfung, Anpassung und Qualifizierung des Einzelhandelskonzeptes. Konkret bedarf es der Ausweisung und Abgrenzung von Zentralen Versorgungsbereichen, die das Grundgerüst für eine stabile und nachfrageorientierte Einzelhandelsentwicklung sichern und die Grundlage für die zukünftige Entwicklung bilden.

Hierzu hat die Stadtvertretung im April 2011 beschlossen, dass sich die Nahversorgung auf die z.Zt. bestehenden Standorte

- a) Innenstadt als schützenswerter Versorgungsbereich,
- b) Das Wohngebietszentrum „Mukraner Straße“ sowie
- c) Das Wohngebietszentrum „Rügener Ring“

konzentrieren und das Angebot durch Erweiterung qualifiziert werden soll.

Um die Grundversorgung im südwestlichen Stadtbereich sicherzustellen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes unbedingt erforderlich. Nach Auskunft der Wohnungsgesellschaft, die hier viele Wohnungen besitzt, ist es auf Grund der Unterversorgung vermehrt zu Auszügen (vor allem von älteren Bewohnern gekommen. Mit dem entsprechenden Angebot und einer Attraktivitätssteigerung soll die Grundversorgung langfristig gesichert werden.

Insofern entspricht die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 und die vorgesehene Ausweisung des Sondergebietes der o.g. städtebaulichen Zielsetzung und konkretisiert die Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der oben ausgeführten städtebaulichen Zielsetzung wird die Baufläche des Plangebietes als Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Wohngebietszentrum" festgesetzt.

Das Sondergebiet SO „Wohngebietszentrum“ dient der Sicherung der Stadtteilversorgung und der Unterbringung von großflächigen und sonstigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. In dem Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

1.1 Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von 4.460 m² :

- ein Verbrauchermarkt (Vollsortimenter) mit max. 1400 m²,
- ein Verbrauchermarkt mit max. 1000 m²,
- ein Drogeriefachmarkt mit max. 500 m²,
- zwei Textilfachmärkte mit max. 580 m²,
- ein Schuhfachmarkt mit max. 370 m²,
- ein Heimdekormarkt mit max. 610 m².

1.2 - Lebensmittelhandwerk (z.B. Bäcker, Fleischer),

- Dienstleistungsbetriebe (z.B. Frisör, Apotheke),
- Restaurationsbetriebe (Restaurant, Café, Bistro),
- Läden für Blumen, Zeitung/Zeitschriften, Bücher, Bürobedarf / Schreibwaren, Lotto, Toto, Tabakwaren etc.,
- Lagerräume, Sozialräume und Räume für die Verwaltung,
- Stellplätze gemäß § 12 BauNVO,
- untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

Im Sondergebiet ist als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,6 und ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt. Damit stehen ausreichend große Flächen für die Errichtung der Gebäude zur Verfügung.

Mit diesen Festsetzungen werden die planerischen Voraussetzungen für eine erforderliche Grundversorgung der Wohngebiete im Südwesten der Stadt geschaffen.

3.2.2 Bauweise

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise, die auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässt. Für die Märkte sind Gebäudelängen über 50 m erforderlich. Weiterhin ist dies für eine sinnvolle Anordnung der Märkte und für ein attraktives städtebauliches Erscheinungsbild notwendig.

3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen so ausgewiesen, dass sie ausreichenden Raum für die Unterbringung der geplanten Gebäude bieten.

3.2.4 Grünordnung

Im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes ist in der Planzeichnung eine Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Der Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind die Kronen- und Wurzelbereiche der Bäume zu beachten.

Im Plangebiet sind außerdem innerhalb des Sondergebietes „Wohngebietszentrum“ Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB vorgesehen: in den Stellplatzdoppelreihen ist pro 8 Stellplätze ein standortgerechter einheimischer Laubbaum (mindestens 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 14-16 cm) zu pflanzen, entlang der südlichen Grenze des Sondergebietes sind mindestens 10 standortgerechte einheimische Laubbäume (mindestens 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 14-16 cm) zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

3.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Bebauungsplanaufstellung fällt unter die in Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz genannten Vorhaben. Daher ist für den Bebauungsplan Nr. 34 „Wohngebietszentrum Mukraner Straße“ in Sassnitz eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung gemäß § 3 c UVPG erforderlich.

Der betroffene Bereich ist bereits mit Einzelhandelsbetrieben bebaut. Das geplante Wohngebietszentrum stellt eine Nachnutzung der Fläche dar. Die zu prüfenden Schutzgüter sind nicht betroffen. Naturschutzrechtliche Belange sind durch die Lage des Plangebietes in der bebauten Ortslage von Sassnitz nicht berührt (s. 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege). Der Erhebungsbogen zur UVP-Vorprüfung ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Die Umweltverträglichkeitsvorprüfung hat zum Ergebnis, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

3.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Gem. § 18 BNatSchG sind auf Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB die §§ 14 bis 17 BNatSchG („Eingriffsregelung“) nicht anzuwenden. In Bezug auf die bauliche

Nutzung des Grundstücks im Plangebiet handelt es sich daher nicht um Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts. Ausgleichsmaßnahmen sind auch deshalb nicht erforderlich.

Auch aus den Bestimmungen des Baugesetzbuches ergibt sich durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 34 kein Ausgleichsbedarf. Das Grundstück ist gemäß § 34 BauGB auch heute schon bebaubar. § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB besagt, dass ein Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung, d.h. der Aufstellung des Bebauungsplanes, erfolgt sind oder zulässig waren.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von §14 BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Der Bebauungsplan Nr. 34 „Wohngebietszentrum Mukraner Straße“ in Sassnitz soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB), als sogenannter „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens sind auch in Bezug auf den Teilaspekt Natur und Landschaft unter der Gesamtheit der zu prüfenden Umweltbelange gegeben, denn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a und b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Sassnitz und hat keine Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung gem. der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH-Gebiete) oder auf Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Das Plangebiet ist derzeit bereits überwiegend bebaut und versiegelt. Kleinere gärtnerisch genutzte Grünflächen werden sich zukünftig durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 sowie durch festgesetzte Anpflanzungen neu entwickeln. Der sich im Nordosten befindende höherwertige Baumbestand wird durch eine Festsetzung erhalten. Damit ergeben sich keine Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft.

Gemäß § 13 a BauGB gelten in Bebauungsplangebieten der Innenentwicklung bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 ergibt sich daher zudem gemäß § 13 a BauGB kein Ausgleichsbedarf für Eingriffe in den Naturhaushalt.

Es wird davon ausgegangen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 artenschutzrechtliche Belange nicht berührt sind. Der Baum- und Strauchbestand am Hang des Tribber Bachs wird von den geplanten Baumaßnahmen nicht berührt. Für das im Plangebiet vorhandene leer stehende Gebäude wird im Baugenehmigungsverfahren ein

Gutachten bezüglich des Vorhandenseins von Fledermäusen aufgestellt, um Sicherheit zu haben.

3.5 Immissionsschutz

Im Plangebiet ist bereits ein Einkaufszentrum mit Stellplätzen vorhanden. Auf Grund des Bestandes, des großen Abstandes zur Wohnbebauung und der Höhenlage sind unzumutbare Geräuschimmissionen nicht zu erwarten.

3.6 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Mukraner Straße.

In der Mukraner Straße verläuft eine Stadtbuslinie, die eine Haltestelle in unmittelbarer Nähe des Plangebietes hat. Die Rügener Personennahverkehrs GmbH hat empfohlen, die Haltestellen behindertengerecht auszubauen. Die Anregung betrifft andere Rechtsgebiete, der Bebauungsplan kann hierzu keine Festsetzungen treffen.

Bei der Durchführung der Planung ist zu überprüfen, ob die Einmündungsbereiche der Mukraner Straße in die Bundesstraße B 96 (Stralsunder Straße) östlich des Plangebietes und in die Landesstraße L 29 westlich des Plangebietes aufgrund höherer Verkehrsbelastungen ausreichend leistungsfähig sind. Ebenso ist dann zu ermitteln, ob im Bereich der Zufahrten zum Wohngebietszentrum Abbiegespuren in der Mukraner Straße einzurichten sind. Im Rahmen der Durchführung der Planung werden Verkehrsuntersuchungen bezüglich der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte durchgeführt und mit dem Straßenbauamt Stralsund abgestimmt. Die Knotenpunktbelastungen sollen auf der Basis der dann tatsächlich zu erwartenden Nutzungen ermittelt werden, um die Auswirkungen detaillierter beurteilen zu können.

3.7 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

3.8 Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich für den Haushalt der Stadt Sassnitz keine Kosten, da der Vorhabenträger die Kosten trägt. Die Kostenregelung erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag.

4. VER- UND ENTSORGUNG

- **Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR).

Der ZWAR hat darauf hingewiesen, dass eine Wasserversorgungsleitung DN 150 durch das Bebauungsplangebiet verläuft und nicht überbaut werden darf. Eine eventuell notwendige Umlegung der Leitung sei bei den weiteren Planungsphasen zu beachten. Dies ist bei der Durchführung der Planung zu berücksichtigen. Da die Leitung im Bedarfsfall umgelegt werden kann, ist die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nicht erforderlich. Die Absicherung der Leitung erfolgt auf privatrechtlicher Basis.

- **Abwasserbeseitigung**

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation in den angrenzenden Straßen.

- **Oberflächenwasserbeseitigung**

Das Oberflächenwasser wird dem Regenwasserkanal in der angrenzenden Straße bzw. einem Vorfluter zugeleitet. Die wasserrechtlichen Genehmigungen werden durch ein Fachbüro im Baugenehmigungsverfahren eingeholt.

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) hat mitgeteilt, dass die Regenwasserableitung über die vorhandene Regenwasserleitung DN 600 möglich ist. Der Wasser- und Bodenverband „Rügen“ hat erklärt, dass eine Ableitung von Regenwasser in den angrenzenden Tribber Bach aus hydraulischer Sicht nicht möglich ist. Eine wesentliche Erhöhung der anfallenden Regenwassermengen ist nicht zu erwarten, weil die baulich nutzbaren Flächen bereits überwiegend versiegelt sind. Lediglich im nordöstlichen Bereich, auf den Flurstücken 165/46 und 165/45, sind noch unbefestigte Flächen vorhanden.

Die Beseitigung des Oberflächenwassers ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Sofern sich zusätzliche Wassermengen ergeben, die von dem Tribber Bach nicht mehr aufgenommen werden können, sind Lösungsmöglichkeiten zur Reduzierung der einzuleitenden Wassermenge zu unterbreiten (z.B. Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung oder -versickerung) und mit dem Wasser- und Bodenverband „Rügen“ und dem ZWAR als Leitungsträger der Regenwasserkanalisation abzustimmen.

- **Strom- und Gasversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch EON.edis. Die Gasversorgung wird durch die EWE AG sichergestellt.

- **Abfallentsorgung**

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Vorpommern-Rügen.

Sassnitz, den 9.1.2012

.....
Der Bürgermeister



Anlagen

Erhebungsbogen zur UVP-Vorprüfung

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Auswahlkriterien i.S. § 3c Abs. 1 UVPG (Anlage 1)

Projekt: Bau eines großflächigen Einkaufszentrums

1. Merkmale des Projekts

- | | | | |
|---|---|--|--|
| 1.1 Größe des Projekts | ☐ gering | ☐ mittel | ☒ groß ¹⁾ |
| 1.2 Nutzung der natürlichen Ressourcen | ☒ Boden | ☒ Wasser | ☐ Natur und Landschaft |
| 1.3 Abfallerzeugung | ☒ keine | ☐ zu erwarten | |
| 1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen | ☒ keine ²⁾ | ☐ zu erwarten | |
| 1.5 Unfallrisiko | ☒ keines | ☐ Gefahrstoffe | ☐ Risikotechnologien |

2. Standort des Projekts

- 2.1 bestehende Nutzung des Gebietes für/als³⁾
- | | | |
|--|--|--|
| ☒ Siedlung | ☐ Erholungslandschaft | ☐ land-, forst- und fischereiwirtschaftlich |
| ☐ Verkehr | ☐ Ver- und Entsorgung | ☐ sonstiges |
- 2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (im Radius von ...0,3.... km)
- ☒ überwiegend Wertstufe I* ☐ überwiegend Wertstufe II ☐ überwiegend Wertstufe III/IV
- 2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und deren Schutzkriterien:
- | | | |
|--|---|---|
| 2.3.1 FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete | ☒ nicht betroffen | ☐ betroffen: Gebiet Nr.: |
| 2.3.2 Naturschutzgebiet(e) | ☒ nicht betroffen | ☐ betroffen: NSG |
| 2.3.3 Landschaftsschutzgebiete(e) | ☒ nicht betroffen | ☐ betroffen: LSG |
| 2.3.4 Geschützte Lands.best. §29 BNatSchG | ☒ nicht betroffen | ☐ betroffen ha |
| Geschützte Biotope §30 BNatSchG | ☒ nicht betroffen | ☐ betroffen km |
| 2.3.5 Nationalparke und Biosphärenreservate | ☒ nicht betroffen | ☐ betroffen km |
| 2.3.6 Wasserschutzgebiet(e) | ☒ nicht betroffen | ☐ betroffen: |
| Überschwemmungsgebiet(e) | ☒ nicht betroffen | ☐ betroffen: |
| Heilquellenschutzgebiete | ☒ nicht betroffen | ☐ betroffen: |
| 2.3.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte | | |
| Auf Rügen nicht vorhanden | | |
| 2.3.8 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Bodendenkmale, archäologisch Bedeutende Landschaften u.ä. | | |
| ☒ keine Angaben | ☐ | |

3. Merkmale der potentiellen Auswirkungen

- 3.1 Ausmaß der Auswirkungen
- | | |
|---|--|
| ☒ örtlich unmittelbar/auf geringen Bevölkerungsanteil | ☐ weiträumig/auf hohen Bevölkerungsanteil |
|---|--|
- 3.2 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen (auf Rügen nicht zutreffend)
- 3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen
- | | |
|--|--|
| ☒ kein Eingriff | |
| ☐ ausgleichbarer Eingriff i.S. §15 BNatSchG | |
| ☐ nicht ausgleichbarer Eingriff i.S. §15 BNatSchG | |
- 3.4 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen
- | | |
|---|--|
| ☐ keine Auswirkungen zu erwarten | |
| ☒ abschätzbare Auswirkungen zu erwarten | |
| ☐ nicht abschätzbare Auswirkungen zu erwarten | |
- 3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen
- | | |
|--|--|
| ☐ kurzfristig | ☒ langfristig |
| ☐ sporadisch | ☒ dauerhaft |
| ☒ reversibel | ☒ nicht reversibel ⁴⁾ |

Kumulierende Vorhaben

☒ nicht bekannt

☐ bekannt

☐ UVP erforderlich

☒ UVP nicht erforderlich

- 1) Die Fläche wird bereits durch ein Gebäude genutzt, das für Einzelhandelsbetriebe errichtet wurden. Dieses große Gebäude, das im Erdgeschossbereich eine Geschossfläche von ca. 5.200 qm hat, zurzeit aber nur in einem kleinen Teilbereich genutzt wird, soll beseitigt werden. An seiner Stelle werden neue Gebäude errichtet, die in anderer Anordnung attraktive Einzelhandelsnutzungen aufnehmen sollen. Dabei soll eine Verkaufsfläche für die Einzelhandelsnutzung von insgesamt rd. 4.700 qm entstehen.
- 2) Von der Nutzung der Stellplatzflächen und der Anlieferung der Waren können Schallimmissionen ausgehen. Die lärmempfindliche Wohnnutzung befindet sich aber in ausreichender Entfernung bzw. es ergibt sich durch die Gebäude der Einzelhandelsbetriebe und durch Böschungskanten eine Schalldämmung, so dass die Belastungen erheblich vermindert werden.
- 3) Der betroffene Bereich wird bereits zum überwiegenden Teil als Einzelhandelsfläche mit einem Gebäude und Stellplatzflächen genutzt. Der geplante Einzelhandel stellt eine Nachnutzung und Erweiterung der Fläche dar.
- 4) Die Bodenwerte und Funktionen sind teilweise nicht wieder herstellbar.

* In der Umgebung des Plangebietes befindet sich Baumbestand, der sich entlang des östlich gelegenen Grabens erstreckt und nordwestlich des Plangebietes einen Wald bildet. Dieser Bestand ist von höherer Bedeutung. Der überwiegende Teil des Bereiches ist jedoch bebaut und hat in Bezug auf Wasser, Boden, Natur und Landschaft eine geringe Wertigkeit.