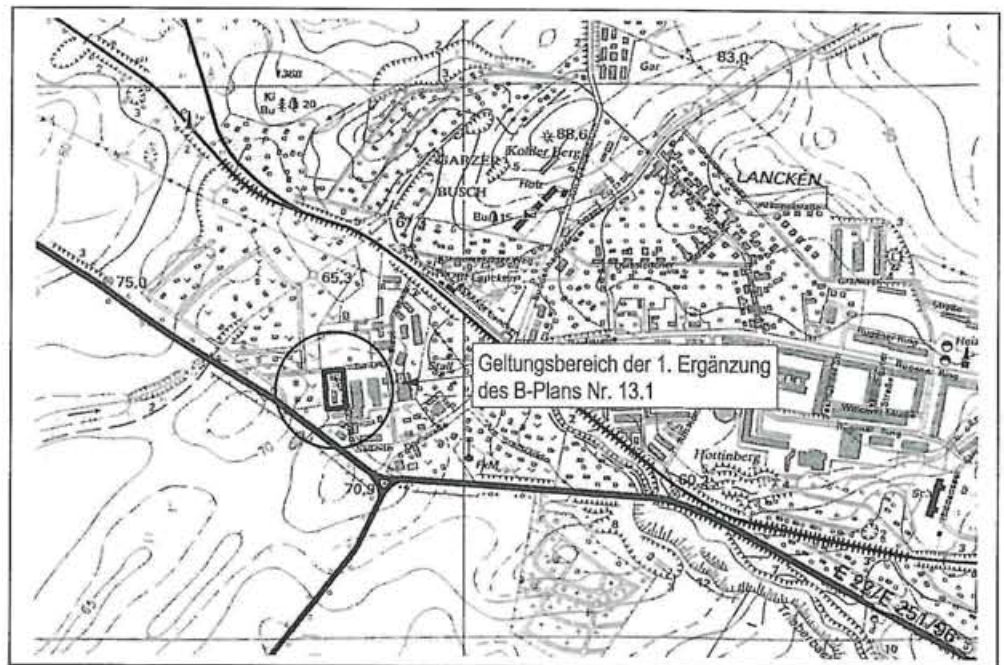

Stadt Sassnitz

1. Ergänzung des Bebauungsplans 13.1 „Gutshof Lancken“

Begründung Umweltbericht



Übersichtsplan © GeoBasis-DE/M-V 2009

Auftraggeber: **Stadt Sassnitz**
Landkreis
Vorpommern-Rügen

Planung: **OLAF**
Regionalentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung

Knieperdamm 74
18435 Stralsund
Tel.: 0 38 31 / 280 522
www.olaf.de

Bearbeiter: Dipl.- Geogr.
Christopher Enders

Stand: Satzungsfassung

I N H A L T

TEIL I – BEGRÜNDUNG	2
1 Allgemeines	2
1.1 Charakteristik des Plangebietes.....	2
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets, Eigentum.....	2
1.3 Ziele und Zwecke der Planung.....	2
2 Städtebauliche Konzeption	2
2.1 Art der baulichen Nutzung.....	2
2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	2
2.3 Bauweise, Baugrenzen.....	3
2.4 Örtliche Bauvorschriften.....	3
2.5 Flächenbilanz.....	3
3 Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft	3
3.1 Biotoptypen und deren Flora.....	3
3.2 Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses.....	4
3.3 Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsflächen.....	5
3.4 Entwicklung der Kompensationsflächen.....	6
4 Technische Ver- und Entsorgung	7
4.1 Wasser und Abwasser.....	7
4.2 Energieversorgung.....	7
4.3 Kommunikation.....	7
4.4 Entsorgung.....	7
4.5 Straßenverkehr.....	8
5 Immissionsschutz	8
6 Hinweise	9
6.1 Rechtsgrundlagen.....	9
TEIL II - UMWELTBERICHT	10
1 Einleitung	10
1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes.....	10
1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan.....	10
2 Bestandsaufnahme und Bewertung	11
3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Wechselwirkungen	13
4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	14
5 Zusätzliche Angaben	15
6 Zusammenfassung	15

Teil I – Begründung

1 Allgemeines

1.1 Charakteristik des Plangebietes

Der zu überplanende Bereich liegt am westlichen Ortseingang der Stadt Sassnitz im Ortsteil Lancken und grenzt mittelbar nördlich an die Bundesstraße 96 an. Das Plangebiet stellt einen Teilbereich des ehemaligen Gutshofes Lancken dar. Für ein Teilgebiet des ehemaligen Gutshofes wurde in der Vergangenheit der Bebauungsplan Nr. 13.1 aufgestellt. In Ergänzung zu diesem Bebauungsplan soll nun auf der westlich gelegenen Fläche Baurecht geschaffen werden. Das Plangebiet soll entsprechend seiner Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz zu einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO entwickelt werden.

Mit der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes 13.1 für den Bereich Gutshof „Lancken“ der Stadt Sassnitz erfolgt die Überplanung einer 2.515 m² großen und westlich an den Bebauungsplan 13.1 angrenzenden Fläche als Mischgebiet für die Möglichkeit einer straßenbegleitenden Bebauung. Die Erschließung ist gesichert und erfolgt über die unmittelbar angrenzende Straße „Am Lanckener Gutshof“. Die derzeit nicht bebauten Bereiche werden als Hausgarten und Pferdewiese genutzt. Die bebauten Flächen sind derzeit in Wohnbaunutzung. Östlich des Plangebietes befinden sich Einrichtungen des Einzelhandels und westlich befinden sich Kleingärten.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets, Eigentum

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 2.515 m². Es handelt es sich um Teile der Flurstücke 19/7 und 20/1 sowie um die Flurstücke 19/6 und 19/1 der Flur 3, Gemarkung Lancken. Auf den Flurstücken 19/1 und 20/1 befindet sich bereits ein Wohnhaus.

1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Zweck der Planung ist es, die Flächen des ehemaligen Gutshofes „Lancken“ zu entwickeln, die sich direkt am südwestlichen Stadteingang befinden. Mit der Satzung soll auf Teilen der Flurstücke 19/7 und 20/1 sowie auf den Flurstücken 19/6 und 19/1 Baurecht geschaffen werden. Die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes 13.1 hat zum Ziel, die im Rahmen des B-Planes 13.1 entstandene Straße „Am Lanckener Gutshof“ an der westlichen Seite zu bebauen.

2 Städtebauliche Konzeption

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Mischgebiet festgesetzt. Im Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz ist diese Fläche bereits als Mischgebiet dargestellt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung wird für die Ergänzungsfläche eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie maximal ein Vollgeschoss festgesetzt.

Die Errichtung von Garagen und Carports mit ihren Zufahrten sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

2.3 Bauweise, Baugrenzen

Es gilt die offene Bauweise. Die Festsetzung von Baugrenzen erfolgt im Abstand von 5 Metern von der Verkehrsfläche des B-Plans 13.1.

2.4 Örtliche Bauvorschriften

Es sind Walm- und Satteldächer mit Neigungswinkeln zwischen 25°- 45° zulässig.

2.5 Flächenbilanz

Die Flächen wurden grafisch ermittelt. Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgende Bilanz:

Tabelle 1: Flächenbilanz

BauGB	Flächenart	Fläche
	Gesamtfläche	2.515 m ²
§ 9 (1) 1	Mischgebiet	2.515 m ²

3 Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Im Rahmen des Entwurfs zur Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13.1 der Stadt Sassnitz wird begleitend gemäß §§ 14-16 NatSchAG M/V eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erstellt. Es soll geringfügig Wohnbauland bereitgestellt werden.

3.1 Biotoptypen und deren Flora

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als Lagerplatz, Pferdeweide und Hausgarten genutzt. Eine Fläche von 515 m² ist bereits durch das bestehende Gebäude mit Zufahrten und Nebenanlagen versiegelt. Folgende Biotope sind im Plangebiet vorhanden:

Tabelle 2: Übersicht der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen

Biotoptyp M-V	Biotoptyp	Fläche m ²	Regenerations- fähigkeit	Rote Liste Biotoptypen BRD	Status in M-V
13.7.3	Aufgelassene Kleingartenanlage	1.238	-	-	-
13.8	Hausgarten	762	-	-	-
Summe Fläche		2.000			

3.2 Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses

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

Landschaftliche Freiräume sind bebauungsfreie, unversiegelte und nicht oder nur gering durch oberirdische Infrastruktureinrichtungen belastete Gebiete. Bei der Berechnung des Kompensationserfordernisses wird der Beeinträchtigungsgrad des betroffenen landschaftlichen Freiraumes aufgrund des Abstandes des Vorhabens zu vorbelasteten Bereichen ermittelt. Je nach Abstand ist ein Korrekturfaktor des Freiraumbeeinträchtigungsgrades nach "Hinweise zur Eingriffsregelung", 1999, S. 97; zu berücksichtigen.

Der landschaftliche Freiraum wird durch das Vorhaben nicht beansprucht. Somit wird die Beanspruchung des Freiraumes mit dem Korrekturfaktor 0,7 in die Bilanzierung eingehen.

Im Geltungsbereich des Vorhabengebietes und dessen betroffenen Freiraum sind keine Sonderfunktionen bezüglich der Fauna, der abiotischen Faktoren und des Landschaftsbildes vorhanden. Ein additiver Ausgleich dieser Sonderfunktionen ist daher nicht erforderlich.

Für das Plangebiet ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Bei einer Grundstücksfläche von 2.515 m² kann also eine Fläche von 1.006 m² überbaut werden. Einschließlich der zulässigen Überschreitung von 50% der zulässigen Grundfläche ergibt sich eine maximal überbaubare Fläche von 1.509 m². Bei der Bilanzierung des Totalverlustes werden hier die bereits versiegelten 515 m² nicht berücksichtigt und nur die zusätzlich mögliche Versiegelung von 944 m² einbezogen.

Für die vollversiegelten Flächen werden bei der Berechnung des Totalverlustes (Tabelle 2) laut Hinweise zur Eingriffsregelung M-V 0,5 zum Kompensationsfaktor addiert. In der folgenden Tabelle werden die vorhandenen Flächen, auf denen es zum Eingriff kommt, bezeichnet und ihre Wertstufen erfasst. Es wird davon ausgegangen, dass der vorhandene Biotoptyp durch eine Überbauung verloren geht.

Tabelle 3: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Nr.	Biotoptyp	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationsfaktor + Faktor Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
13.7.3	Aufgelassene Kleingartenanlage	744	1	1,5 (1+0,5)	0,7	781
13.8	Hausgarten	200	-	1 (0,5+0,5)	0,7	140
Fläche gesamt		944				
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Totalverlust						921

Von einem Totalverlust sind 944 m² Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von **921** Werteinheiten betroffen.

Der Funktionsverlust wird nur für die aufgelassene Kleingartenanlage bilanziert. Beim Hausgarten wird davon ausgegangen, dass diese Nutzung auch weiterhin bestehen bleibt.

Tabelle 4: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Nr.	Biotoptyp	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
13.7.3	Aufgelassene Kleingartenanlage	494 (1.238 - 744)	1	1	0,7	346
Fläche gesamt		494				
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust						346

Von einem Funktionsverlust sind 494 m² Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von **346** Werteinheiten betroffen.

Zusammen ergibt sich ein Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis für den Biotop- und Funktionsverlust von (921 + 346) **1.267** Werteinheiten.

3.3 Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsflächen

Im nördlichen und westlichen Teil des Geltungsbereichs und westlich des Geltungsbereichs wird auf dem Flurstück 19/3 ein Siedlungsgehölz angelegt. Aufgrund der direkt angrenzenden Bebauung und

der Störwirkung durch den Straßenverkehr wird ein Leistungsfaktor von 0,75 angesetzt. Auf den Freiflächen werden insgesamt 6 Obstbäume gepflanzt.

Tabelle 5: Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahmen

Nr.	Kompensationsmaßnahme	Fläche (m ²)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation
K 1	Siedlungsgehölz	1.433	1	0,9	0,75	967
K 2	6 Obstbäume	150	2	2	1	300
	Summe Fläche	1.583				
	Summe Flächenäquivalent für Biotope der Kompensationsmaßnahmen					1.267

Einem Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis von **1.267** Werteinheiten steht ein Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahmen in Höhe von **1.267** Werteinheiten gegenüber.

3.4 Entwicklung der Kompensationsflächen

K1 und K3 Pflanzung eines Siedlungsgehölzes

Im nördlichen und westlichen Bereich des Plangebietes und im westlich angrenzenden Gebiet wird auf 1.433 m² ein Siedlungsgehölz angelegt. Davon entfallen 436 m² auf die festgesetzte Ausgleichsfläche im Plangebiet und 869 m² auf die zugeordnete Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes. Die im Norden vorhandenen Gehölze werden in die Pflanzung integriert. Die westlich der Pflanzung liegenden Kleingärten sind von der Maßnahme nicht betroffen. Es wird eine dreijährige Entwicklungspflege einschließlich der erforderlichen Bewässerung sichergestellt. Zur Sicherung der außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flächen wird eine Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen.

Folgende Gehölzarten werden gepflanzt: Sommerflieder (*Buddleja davidii*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Haselstraucha (*Corylus avellan*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*), Linguster (*Lingustrum vulgare*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundrose (*Rosa canina*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Gemeiner Flieder (*Syringa vulgaris*).

K2 Anpflanzung von 6 Obstbäumen

Auf den Freiflächen werden 6 Obstbäume der Qualität 3xv STU 12/14 gepflanzt und dauerhaft erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze zu ersetzen.

4 Technische Ver- und Entsorgung

4.1 Wasser und Abwasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende Schmutzwasser wird in Sassnitz zentral gesammelt und der Kläranlage Bergen zugeführt. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt dabei im Anschluss an das in der Umgebung des Plangebietes vorhandene Netz des örtlichen Ver- und Entsorgungsträgers, dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen. Anschlussmöglichkeiten an das öffentliche Trinkwassersystem sind über das in der Ortslage vorhandene System gegeben. Hausanschlüsse für die unbebauten Grundstücke sind noch nicht verlegt. Es sind separate Anträge beim ZWAR zu stellen. Die Trinkwasseranlage ist von der Hauptleitung bis zum Wasserzählerstandort durch eine vom ZWAR zugelassene Tiefbaufirma und ab Wasserzählerstandort durch einen vom ZWAR zugelassenen Installateur nach den anerkannten Regeln der Technik und Anschlusszustimmung der ZWAR zu errichten. Sollte noch kein Anschlussstarif berechnet worden sein, wird dieser je Grundstück in Rechnung gestellt.

Löschwasserversorgung für die Erstbrandbekämpfung wird über die Trinkwasserleitung gewährleistet.

Entsprechend einem Baugrundgutachten (Ingenieurbüro Volker Weiße, Bergen auf Rügen, 09.12.2004) ist der anstehende Boden für eine Versickerung nur schlecht geeignet. Das heißt, Bodenbeschaffenheit und Grundwasserstand lassen eine Versickerung nur mit einem verhältnismäßig hohen Aufwand zu und erfordern einen Anschluss von Überläufen der Versickerungsanlage an das öffentliche Regenwassernetz, da die anfallenden Mengen nicht vollständig und zu bestimmten Zeiten (Starkregenfall, Frostübergangsperioden) gar nicht versickert werden können. Hier wäre ein Anschluss an den Regenwasserkanal der Straße „Am Lanckener Gutshof“ zu erstellen.

Der Zweckverband Abwasser Rügen ZWAR und der Wasser- und Bodenverband Rügen stimmen der Einleitung in den Regenwasserkanal, der in den Tribber Bach entwässert, zu.

4.2 Energieversorgung

Die Versorgung des Ortes mit Elektroenergie wird durch die e.on e.dis AG gewährleistet. Bei den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind Abstände nach DIN VDE einzuhalten. Die vorhandenen Kabel dürfen weder überbaut noch freigelegt werden.

4.3 Kommunikation

Sassnitz ist an das Netz der Telekom angeschlossen. Die Möglichkeit für weitere Anschlüsse ist gegeben.

4.4 Entsorgung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch das beauftragte Unternehmen entsprechend der Satzung des Landkreises Vorpommern-Rügen. Die vorhandenen Straßen in der Ortslage sind weiterhin uneingeschränkt für Müllfahrzeuge befahrbar.

4.5 Straßenverkehr

Die Erschließung wird über die Straße „Am Lanckener Gutshof“ zur Dorfstraße gewährleistet.

5 Immissionsschutz

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

Die zur Aufstellung des B-Planes 13.1 erstellte lärmtechnische Untersuchung (Ingenieurbüro Akustik und Bauphysik, Gunter Ehrke, Stralsund, 17.12.2004) kommt dabei zur Ermittlung von Lärmpegelbereichen auf den Baugebietsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 13.1, welche die Festsetzung aktiver Maßnahmen (Wall oder Wand) nicht erfordern.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind einerseits aus Gründen der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes wenig sinnvoll. Andererseits sind sie für die fraglichen Bauflächen auf Grund der Abstände zum Immissionsort und der möglichen Höhe dieser Anlagen ohne wesentlichen Effekt. Weiterhin können durch die zu erwartenden Schallimmissionen die als Zielvorstellung zu betrachtenden Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 der DIN 18005 im festgesetzten Mischgebiet und den angrenzend betrachteten Bereichen eingehalten werden.

Im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchung (Ingenieurbüro Akustik und Bauphysik, Gunter Ehrke, Stralsund, 17.12.2004) wurden tagsüber im gesamten Geltungsbereich 50-55 dB (A) gemessen. Nachts lagen die Werte im nördlichen Teil bei 40-45 dB (A) und im südlichen Teil bei 45-50 dB (A). Damit wird der nördliche Teil des Geltungsbereiches einem Lärmpegelbereich II und der südliche Teil dem Lärmpegelbereich III zugeordnet. Die Lärmpegelbereiche werden in der Planzeichnung eingetragen. Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche sind die in der Tabelle 8 der DIN 4109 genannten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten und nachzuweisen.

Tabelle 6: Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Lärmpegelbereich	Erforderliches Schalldämm-Maß erf. RW, res [dB(A)]	
		Wohnungen, Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume
56 bis 60	II	30	30
61 bis 65	III	35	30

6 Hinweise

Im Geltungsbereich der Satzung sind archäologische Funde möglich. Es sind daher folgende Hinweise zu beachten:

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen. Um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können um eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

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

6.1 Rechtsgrundlagen

Für das Bauleitplanverfahren finden folgende Vorschriften Anwendung:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.06.2013 BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2013 im (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58) geänd. durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 30. Mai 2005
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19. August 2010

Teil II - Umweltbericht

(§ 2 a BauGB)

1 Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

1.1.1 Der Angaben zum Standort

zu überplanende Bereich liegt am westlichen Ortseingang der Stadt Sassnitz und grenzt mittelbar nördlich an die Bundesstraße 96 an. Das Plangebiet stellt einen Teilbereich des ehemaligen Gutshofes Lancken dar. Für ein Teilgebiet des ehemaligen Gutshofes wurde in der Vergangenheit der Bebauungsplan Nr. 13.1 aufgestellt. In Ergänzung zu diesem Bebauungsplan soll nun auf der westlich gelegenen Fläche Baurecht für eine Bebauung geschaffen werden.

1.1.2 Art und Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet soll entsprechend seiner Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz zu einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO entwickelt werden. Für das Baugebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise.

1.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von 2.515 m², welche komplett als Mischgebiet festgesetzt ist. Durch eine 50%ige Überschreitung der Grundflächenzahl für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, können insgesamt bis zu 944 m² neu versiegelt werden.

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

Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz:

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

Landesnaturschutzgesetz M-V:

Im Landesnaturschutzgesetz des Landes M-V vom 22.10.2002, zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Umsetzung der Zoo-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien v. 24. 6. 2004 (GVOBl. M-V S. 302), gilt u. a. folgender Grundsatz nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 LNatG M-V: „Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Die Nutzbarmachung von Industrie- und Infrastrukturbrachen sowie die Bebauung innerörtlicher unbebauter Flächen, die nicht für Grünflächen vorgesehen sind, soll Vorrang haben vor der Inanspruchnahme von noch nicht zersiedelten Bereichen im Außenbereich.“

..." Weiterhin gilt nach § 15 Abs. 4 und 5 LNatG M-V die Pflicht zum Ausgleich der nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen.

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

Regionales Raumordnungsprogramm:

Folgende Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogramms betreffen den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Der Geltungsbereich liegt in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft.

Der Geltungsbereich liegt in einem Tourismusschwerpunktraum.

In der direkten Umgebung verlaufen überregionale und regionale Straßennetze.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1.1 Schutzgut Mensch

Das Vorhabengebiet besitzt aufgrund der Nutzung als Lagerplatz, Pferdeweide und Brachfläche heute in Bezug auf das Schutzgut Mensch nur geringe Bedeutung. Hinzu kommen die Beeinträchtigungen durch den Verkehr und aus den umliegenden Gebäudekomplexen.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Tiere und Pflanzen sind stark von den vorherrschenden Biotoptypen abhängig. (Die vorkommenden Biotoptypen im Plangebiet wurden in Teil I Kapitel 3 bereits genauer beschrieben.) Der Eingriffsbereich liegt im städtischen Bereich und wird durch eine Lagerfläche, eine Pferdewiese sowie Hausgärten und aufgelassene Kleingärten bestimmt. Das Vorhabengebiet besitzt aufgrund der klein strukturierten Flächen sowie der Lage am Ortsrand und an der B96 für wildlebende Tier- und Pflanzenwelt eine geringe Bedeutung.

2.1.3 Schutzgut Boden

Die Schutzwürdigkeit der Böden wird im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan als Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit bewertet. Diese ist jedoch für Böden des Siedlungsbereiches nicht gegeben. Die Böden im Plangebiet sind anthropogen überformt und liegen im Siedlungsbereich. Damit kommt den Böden im Plangebiet eine geringe Bedeutung zu.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Im Vorhabengebiet selbst sind keine natürlichen Gewässer vorhanden. Im südwestlichen Bereich des Untersuchungsgebietes entlang der Bundesstraße wurden Entwässerungsgräben angelegt. Das Plangebiet verfügt aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse über relativ geschütztes Grundwasservorkommen und ist durch eine mittlere Grundwasserneubildung (15 %)

gekennzeichnet. Die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwasser (Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag) wird gemäß Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan mit einer hohen bis sehr hohen Schutzwürdigkeit bewertet.

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

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

2.1.5 Schutzgut Klima/Luft

Kalte Küstenfallwinde erreichen das Planungsgebiet, da die wie ein Grat verlaufende B 96 die kalte Luft einströmen, aber nicht abfließen lässt. Aus diesem Grunde sind gerade im Bereich der Kleingartenanlage/öffentlicher Weg Kaltluftstaus und verstärkt Bodenfrostbereiche anzutreffen, da der Abfluss durch das Tribberbachtal Richtung Dwasieden durch die höher gelegene Dorfstraße, die der Bach verrohrt unterqueren muss, behindert ist. (Quelle: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 13 der Stadt Sassnitz „Gutshof Lancken“ vom Januar 1996; Verfasser: Busse + Günther, freie Landschaftsarchitekten BDLA in Sassnitz).

Aufgrund der Kleinräumigkeit der vorhandenen hat das Plangebiet in Bezug auf das Klima eine sehr geringe Bedeutung.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Relief im Geltungsbereich ist eben. Es ist ein geringer Anstieg nach Süden und nach Westen zu verzeichnen. Im umliegenden Bereich gestaltet sich das Relief wellig bis leicht hügelig. Südlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße 96. Südlich des Bundesstraße befindet sich das Gewerbegebiet Sassnitz und östlich am Vorhabengebiet angrenzend ein bereits bestehendes Misch- und Sondergebiet. Nordwestlich schließt sich eine Kleingartenanlage und nördlich und nordöstlich ein Bahnhof an. Laut Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern (1996) wird das Gewerbegebiet als Störung bzw. Beeinträchtigung aufgeführt. Das Vorhabengebiet liegt hier in einem Bereich mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Zu den Kultur- und Sachgütern zählen vor allem kulturhistorische Güter, insbesondere Bau- und Bodendenkmäler, traditionelle Sicht- und Wegebeziehungen sowie Stadt- bzw. Ortsbilder. Baudenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

Das Vorhabengebiet besitzt aufgrund der brachliegenden bzw. als Pferdeweide genutzten Fläche heute in Bezug auf Kultur- und Sachgüter nur geringe Bedeutung.

2.1.8 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb bestehender oder vorgeschlagener Schutzgebiete. Etwa 1,5 km nördlich bzw. nordöstlich liegt das FFH-Gebiet Nr. 7 "Teile des Nationalpark Jasmund" und mit

diesem der Nationalpark Jasmund. Aufgrund der Entfernung sind von keinen Beeinträchtigungen auf die genannten Schutzgebiete auszugehen.

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Wechselwirkungen

3.1.1 Mensch und Landschaftsbild

Durch eine neue Bebauung wird der Geltungsbereich überformt. Durch die Lage am Ortsrand und die gegebenen Vorbelastungen, sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gering zu bewerten.

3.1.2 Tiere und Pflanzen

Das Biotoppotential im Plangebiet wird entscheidend von der der landwirtschaftlichen Nutzung (Weide). Die älteren Laubbäume wurden zum Erhalt festgesetzt.

Die Ausweisung eines Baugebietes bedeutet einen Flächenverlust für einen Teil des vorhandenen Biotoptypen. Durch Neubau von Gebäuden kommt es zu einer Versiegelung von Vegetationsflächen und Lebensräume der im Plangebiet lebenden Singvögel gehen verloren. Aufgrund der Vorbelastungen, der Ortslage und der anthropogenen Nutzung sind die Auswirkungen auf die Tiere und Pflanzen als gering zu bewerten.

3.1.3 Boden

Durch die Neuversiegelung von maximal 944 m² sind die Auswirkungen auf das Bodenprofil und der Bodenstruktur gering zu bewerten. Eine Zerstörung eines natürlich gewachsenen Bodenprofils besteht aufgrund der anthropogenen Vornutzung nicht.

3.1.4 Wasser

Es sind hier keine Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten.

3.1.5 Klima

Negative Auswirkungen auf das Klima sind durch eine zusätzliche Versiegelung nur in geringem Maße gegeben. Es ist nicht zu erwarten, dass die Planung aufgrund der Vorbelastung durch Bundesstraße und Ortslage Auswirkungen auf umliegende Flächen und somit auf das Kleinklima nach sich zieht.

3.1.6 Kultur- und Sachgüter

Durch die beabsichtigte Planung wird die Straße „Am Lanckener Gutshof“ auf der westlichen Seite bebaut. Hier sind keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild gegeben.

3.1.7 Wechselwirkungen

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

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

3.1.8 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei der Realisierung der Festsetzungen des B-Plans werden geringfügig Flächen versiegelt. Die Fläche kommt einer Nutzung zu und bei der Durchführung der angesetzten Grünmaßnahmen wird das Plangebiet gestalterisch aufgewertet.

3.1.9 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne eine Entwicklung des Baugebietes würde dem Plangebiet weiterhin eine Wohnnutzung und Weidenutzung zukommen.

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

4.1.1 Schutzgut Mensch

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

4.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Das Ziel der Grünordnungsplanung besteht darin, die Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt so gering wie möglich zu halten und das geplante Mischgebiet gut in das vorhandene Ortsbild einzubinden. Hierfür ist im Bebauungsplan die Festsetzung der Pflanzung eines Siedlungsgehölzes, westlich des Geltungsbereiches und im nördlichen und westlichen Teil des Geltungsbereiches erfolgt.

4.1.3 Schutzgut Boden

Die Böden im Plangebiet sind anthropogen überformt und liegen im Siedlungsbereich. Damit sind Schutzmaßnahmen nicht erforderlich.

4.1.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten bzw. -alternativen

Das Plangebiet liegt in einem im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellten Bereich. Auf den benachbarten Grundstücken findet sich Wohnbebauung und Einzelhandel. Die

Ergänzungsfläche soll eine Bebauung auf der Westseite der Straße „Am Lanckener Gutshof“ ermöglichen und einen begrünten Übergang zur benachbarten Kleingartensiedlung herstellen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind nicht ersichtlich.

5 Zusätzliche Angaben

5.1.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

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

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

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

Beabsichtigt ist, die Durchführung der vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch Mitarbeiter der Unteren Naturschutzbehörde erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und weiterhin drei Jahre nach Realisierung der Planung durch Besichtigung vor Ort zu überprüfen.

6 Zusammenfassung

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

Die Erschließung des Plangebiets ist vorhanden. Der erforderliche Ausgleich des mit der Realisierung der Planung einhergehenden Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

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

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der durch die Planung hervorgerufenen nicht erheblichen Umwelteinwirkungen werden festgesetzt.

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

Die Begründung wird gebilligt.

Sassnitz, den 25.03.2015



Bürgermeister

