

Vorhaben- und Erschließungsplan Maßstab 1:1000



Verfahrensvermerke

Der Vorhaben- und Erschließungsplan "Einzelhandel Gingster Straße" ist gemäß § 12 (3) BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 "Einzelhandel Gingster Straße".

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan "Einzelhandel Gingster Straße" wurde durch die Gemeindevertretung am 14.06.2017 beschlossen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan "Einzelhandel Gingster Straße" wird hiermit ausgefertigt.

Samtens den 10. Okt. 2017

Bürgermeisterin

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin

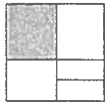
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe

www.stadt-landschaft-region.de

Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Samtens

Vorhaben- und Erschließungsplan "Einzelhandel Gingster Straße"



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bcla

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt

Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 63
Tel: 0721 378564

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203496

www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1

„Einzelhandel Gingster Straße“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB
ohne Umweltbericht / Umweltprüfung

Gemeinde Samtens / Rügen

Satzungsexemplar



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 "Einzelhandel Gingster Straße" Gemeinde Samtens



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) ZIELE UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG	3
1.1) Plangebiet	3
1.1.1) Lage des Plangebiet	3
1.1.2) Plangrundlage	3
1.2) Grundlagen der Planung	3
1.2.1) Planungsziele	3
1.2.2) Vorhabenträger	3
1.3) Übergeordnete Planungen	4
1.3.1) Ziele und Grundsätze der Raumordnung	4
1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.4) Bestandsaufnahme	4
1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet	4
1.4.2) Schutzgebiete / -objekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet	5
2) STÄDTEBAULICHE PLANUNG	5
2.1) Nutzungskonzept.....	5
2.2) Städtebaulicher Entwurf	7
2.3) Begründung zentraler Festsetzungen.....	7
2.4) Flächenbilanz.....	9
2.5) Erschließung.....	9
2.5.1) Verkehrliche Erschließung	9
2.5.2) Ver- und Entsorgung	10
3) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	11
3.1) Abwägungsrelevante Belange	11
3.2) Umweltrelevante Auswirkungen	12
3.3) Mensch und seine Gesundheit	13
ANHANG: UVP-VORPRÜFUNG	15
A.1) Allgemeines.....	15
A.2) Merkmale des Vorhabens	16
A.3) Standort des Vorhabens	16



A.4) Merkmale der möglichen Auswirkungen.....	18
A.4.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	18
A.4.2 Verbleibende Auswirkungen des Vorhabens	18
A.5) Zusammenfassende Beurteilung	20

1) Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Plangebiet

1.1.1) Lage des Plangebiet

Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst eine Fläche am Ortseingang von Samtens, umfassend Teile der Flurstücke 5/27, 5/30 sowie 5/106 (teilweise), alle Flur 6, Gemarkung Plüggentin. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst knapp 0,7 ha. Ergänzend werden nach § 12 (4) BauGB die angrenzende Gemeindestraße (Teilflächen aus Flst. 5/129 und 5/17) in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 „Wohnpark Gingster Chaussee“,
- im Westen und Süden durch eine bestehende Wohnbebauung,
- im Osten durch die Gingster Straße sowie jenseits der Straße eine mehrgeschossige Wohnbebauung sowie eine Kleingartenanlage.

1.1.2) Plangrundlage

Als Plangrundlage dient eine topographische Vermessung des Plangebiets durch das Vermessungsbüro Petra Zeise, Ribnitz-Damgarten vom Mai 2016 im Höhenbezugssystem DHHN 92 sowie ein digitaler Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) von Juni 2015 für die Umgebung.

1.2) Grundlagen der Planung

1.2.1) Planungsziele

Mit der Planung werden folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung des bestehenden Einzelhandelsstandorts (NORMA-Einkaufsmarkt).

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich des Ortes Samtens. Im Norden überdeckt die Planung auf einer Fläche von ca. 2.485 qm den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 „Wohnpark Gingster Chaussee“, dessen Festlegungen durch die Planung ersetzt werden und der an dieser Stelle außer Kraft tritt.

Angesichts der baulichen Vorprägung (Bestandsbebauung, Baurecht nach § 30 BauGB) wird die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Grenzwert nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB von 20.000 qm wird bei einer zulässigen Grundfläche von 2.000 qm deutlich unterschritten. Da der Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche mit insgesamt 1300 qm jedoch eventuell als großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 (3) Satz 1 BauNVO anzusprechen ist, ist gemäß LUVPG M-V i.V.m. Nr. 18.6 der Anlage 1 zum UVPG eine UVP-Vorprüfung erforderlich. Die UVP-Vorprüfung (vgl. Anhang) kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben umweltverträglich ist.

1.2.2) Vorhabenträger

Vorhabenträger ist die Firma NORMA Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG, Loitzer Landstraße 23a, 17109 Demmin.



1.3) Übergeordnete Planungen

1.3.1) Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Gemeinde Samtens ist entsprechend dem aktuellen Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010) Grundzentrum. Als Grundzentrum ist Samtens auch für die Versorgung des Nahbereichs, bestehend aus den Gemeinden Gingst, Dreschwitz, Rambin, Ummanz zuständig. Das Gemeindegebiet ist darüber hinaus als Tourismusentwicklungsraum und überlagernd auch als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen.

Nach 4.3.2(1) RREP VP ist in Grundzentren großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 BauNVO zulässig. Der Standort an der Gingster Straße erfüllt auch die Vorgabe eines integrierten Standorts nach 4.3.2(2). Der innerhalb von Wohnbebauung liegende Standort ist sowohl fußläufig gut erreichbar als auch für den motorisierten Kunden gut angebunden.

1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Samtens stellt für den Planbereich eine Wohnbaufläche dar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht mit der Flächendarstellung als Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgung“ nicht den Vorgaben des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan wird nach In-Kraft-Treten im Wege der Berichtigung angepasst.

1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Im südlichen Abschnitt des Plangebiets (ca. 4.461 qm) besteht der bisherige NORMA-Markt mit gegenwärtig rund 700 qm Verkaufsfläche bzw. einer Gesamtversiegelung von 3.690 qm. Der Bereich wird über den Wiesenring von Süden aus erschlossen. Auf Höhe der Einmündung der Gemeindestraße in die Gingster Straße besteht ein ausgebauter Fußgängerüberweg.

Der nördliche Bereich des Plangebiets (ca. 2.485 qm) ist derzeit ungenutzt und stellt sich als Brache dar. Für den Bereich besteht Bau-

Gemeinde Samtens, vB-Plan Nr. 1 " Einzelhandel Gingster Straße " Satzungs, Fassung vom 04.01.2016, Stand 09.05.2017

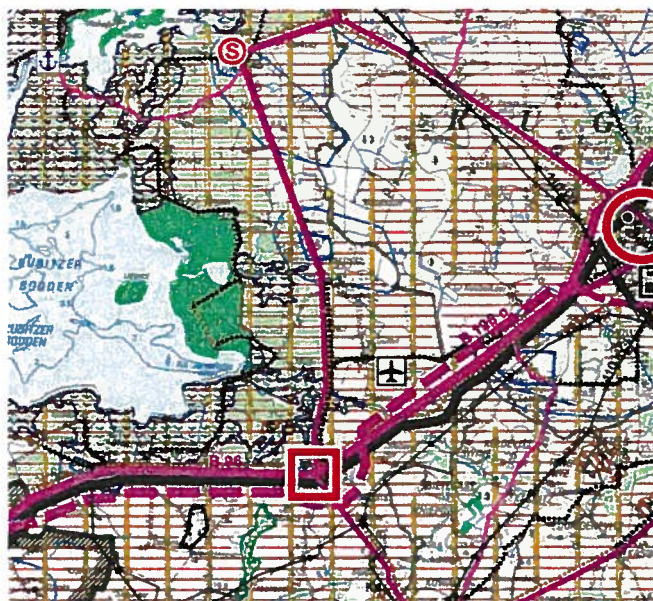


Abbildung 1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (Ausschnitt)

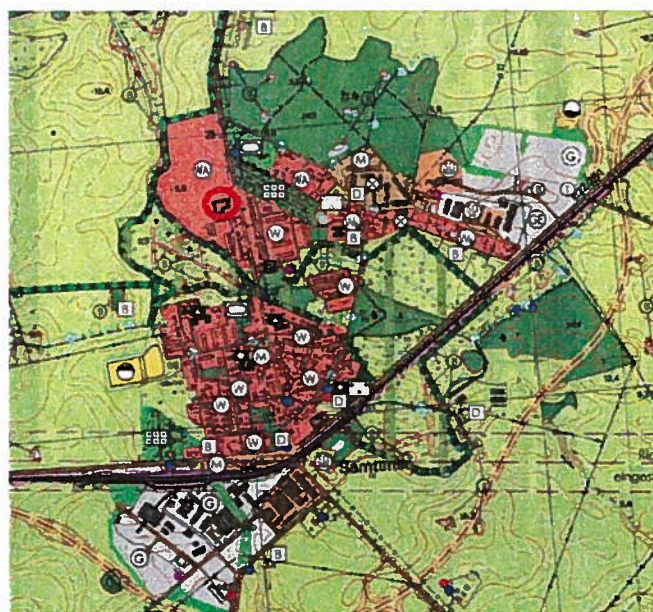


Abbildung 2 Flächennutzungsplan (Ausschnitt) mit Lage des Plangebiets

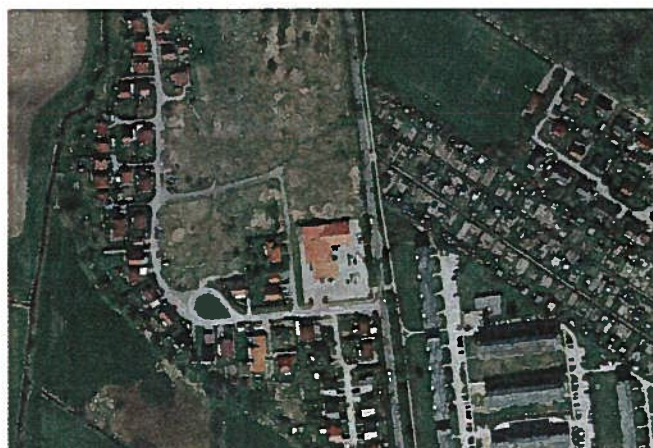


Abbildung 3 Luftbild

recht nach § 30 BauGB im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 3 „Wohnpark Gingster Chaussee“. Ausgewiesen als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ist zulässig eine zweigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,4 bzw. einer maximal zulässigen Versiegelung von 1.494 qm (0,6 * 2.485 qm Grundstücksfläche). Der Bebauungsplan Nr. 3 wurde bisher nicht vollständig umgesetzt. Bebaut und erschlossen wurde nur ein Streifen im Westen des Geltungsbereichs entlang des Wiesenrings.

Westlich und südlich des Plangebietes grenzt eine bestehende Wohnbebauung an.

Östlich wird das Plangebiet durch die Gingster Straße begrenzt, die als Landesstraße L 30 klassifiziert und dementsprechend stark frequentiert ist. Die Ortsdurchfahrt beginnt auf Höhe der nördlichen Grundstücksgrenze des bestehenden NORMA-Marktes (Flst. 5/27). Gemäß Verkehrsmengenkarte 2010 ist von einer durchschnittlichen Belastung (DTV) von 4.628 Kfz/24h auszugehen. Entlang der Gingster Straße besteht auf der östlichen Straßenseite ein Fuß- und Radweg.

Jenseits der Gingster Straße schließt ein durch vielgeschossigen Wohnungsbau geprägtes Wohngebiet sowie nördlich davon eine Kleingartenanlage an.

1.4.2) Schutzgebiete / -objekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebiets befinden sich im Plangebiet bzw. in dessen näherer Umgebung keine Schutzgebiete. Westlich des Wiesenrings schließt in einer Entfernung von ca. 200 m das EU-Vogelschutzgebiet DE 1542-401 *Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund* an, das überlagernd großteils auch als Landschaftsschutzgebiet L 143 *West-Rügen* ausgewiesen ist. Angesichts der zwischen Vorhabenstandort und Schutzgebiet liegenden Siedlungsbereiche sind keine Auswirkungen auf die Schutzgebiete erkennbar.



Abbildung 4 EU-Vogelschutzgebiet (braun), LSG (grün)

Biotope nach § 20 NatSchAG M-V sind im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Denkmale oder Bodendenkmale im Plangebiet sind nicht bekannt.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Mit der Planung soll der bestehende NORMA-Einkaufsmarkt auf rund 1.200 qm Verkaufsfläche erweitert und damit als Nahversorgungsstandort langfristig gesichert werden.

Die Erweiterung ist bedingt durch die vor allem durch den Tourismus getragene, vergrößerte Nachfrage im Verflechtungsbereich. Gleichzeitig soll einer veränderten Angebotsstruktur Rechnung getragen werden (Vergrößerung der Flächen für Kühlregale, Obst, Gemüse und Aktionsartikel). Ergänzt wird der Versorgungsstandort um ein Café / Backshop mit ca. 100 qm Verkaufsfläche.

Durch die starke Saisonalität der Nachfrage, insbesondere beim Einzelhandel im periodischen Bedarfsbereich, entsteht in der Hochsaison sowohl für die Gäste wie für die einheimische Bevölkerung eine unbefriedigende Angebotssituation. In der Hauptsaison sind die bestehenden Märkte überfüllt, da neben der Versorgung der örtlichen Bevölkerung auch die Versorgung der Urlauber in der Region gewährleistet werden muss. In den Monaten Juli, August, September, Oktober (Saison)



wickelt die Filiale rund 1/3 mehr Umsatz und damit auch Kunden ab als in den Monaten davor und



Abbildung 5 Vorhaben- und Erschließungsplan

danach (Angabe NORMA).

Angesichts der regional zurückgehenden Bevölkerung (-14% seit dem Jahr 2000 in Samtens einschließlich des Nahbereichs mit Ramin, Dreschwitz, Gingst und Ummanz) ist erkennbar, dass der in den letzten Jahren zu beobachtende Kaufkraftzuwachs ausschließlich durch den Tourismus bedingt ist. Seit 2008 nahmen die Beherbergungskapazitäten in der Gemeinde Samtens einschließlich des Nahbereichs um 6% auf rund 2.270 Betten zu (in gewerblichen Beherbergungsbetrieben 2014; Zahlen vor 2008 sind angesichts einer geänderten Erhebung nicht vergleichbar). Berücksichtigt man die Privatvermietung mit einem Anteil von regional ca. 30%, so wächst die zu versorgende Bevölkerung saisonal um gut 50%. Diese zusätzliche Kaufkraft konzentriert sich auf wenige Monate im Jahr.

Um der saisonalen Überfüllung zu begegnen, soll ein baulich großzügig dimensionierter NORMA-Markt entstehen (z.B. zusätzliche Kassenbereiche, breitere / freiere Gänge, erweiterte Fläche für Flaschenrückgabe). Mit der gegenüber dem allgemeinen Standard für Discounter vergrößerten Verkaufsfläche wird keine erhebliche Veränderung des angebotenen Warensortiments einhergehen. Die Ausweitung des für Discounter üblichen Angebots ist nicht beabsichtigt.

Für den NORMA-Einkaufsmarkt werden voraussichtlich 108 Stellplätze entstehen.



Die tägliche Öffnungszeit des Marktes für Kunden soll gegenüber dem Bestandsmarkt um 3 Stunden von 8.00 bis 20.00 Uhr auf 07.00 bis 22.00 Uhr ausgeweitet werden. Es sind gemäß den Angaben des Betreibers für den Markt ca. drei Anlieferungen täglich geplant. Für die Be- und Entladung der Lkw am Tag (6-22 Uhr) in der Anlieferzone ist ein Ladebetrieb für die Anlieferung von insgesamt 2:50 h Dauer anzusetzen.

Die Anlieferung von Backwaren für den geplanten Backshop erfolgt in der Regel mit einem Transporter oder kleinerem Lkw vor dem Ladeneingang. Die Geräusche, die bei der Be- bzw. Entladung des Bäckereifahrzeugs auftreten, werden als nicht maßgeblich eingestuft.

2.2) Städtebaulicher Entwurf

Der NORMA-Einkaufsmarkt wird als gerader Baukörper konzipiert, der parallel zur L 30 angeordnet wird und dadurch der westlich anschließenden Wohnbebauung als Schallschutz dient (vgl. Abbildung 5).

Durch die Ausrichtung des Eingangs nach Osten wird nicht nur eine gute Einsehbarkeit von der Landesstraße aus erreicht, sondern auch der Schwerpunkt der Parkplatznutzung auf den Bereich zwischen Gebäude und Landesstraße hin ausgerichtet. Angesichts eines Abstands von > 20 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung wird der Mindestabstand von 34 m nach Tabelle 37 der Parkplatzlärmstudie nicht eingehalten, so dass immissionsrechtlich nach TA-Lärm eine Nutzung zumindest der südwestlichen Stellplätze zur Nachtzeit (d.h. zwischen 22.00 und 06.00 Uhr) wegen des Maximalpegelkriteriums (Türenschiagen) unzulässig ist.

Die Anlieferung wird auf der Westseite des Marktes angeordnet, die Belieferung erfolgt ausschließlich im Zeitraum tags. Die Beschränkung ist als Auflage in der Baugenehmigung zu berücksichtigen (vgl. Abschnitt 3.3).

2.3) Begründung zentraler Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO „Nahversorgung“. Die angestrebten Nutzungen entsprechen angesichts der engen Ausrichtung auf einen nahversorgungsrelevanten Einzelhandel keinem der normierten Baugebiete nach §§ 2 bis 9 BauGB.

Als Nutzungen werden der NORMA-Einkaufsmarkt und der ergänzende Backshop einzeln mit ihrer jeweiligen maximalen Verkaufsfläche aufgeführt. Die zulässigen Nutzungen stehen gemäß § 12 (3a) BauGB unter dem Vorbehalt, dass sich der Vorhabenträger zu deren Realisierung verpflichtet. Eine Teilung des Grundstücks in mehrere Vorhabenträger ist schon angesichts der Verfahrensart als vorhabenbezogener Bebauungsplan ausgeschlossen.

Zugelassen werden Einzelhandelsbetrieb als Nahversorger. Anders als die Zentrenrelevanz, die sich immer nur für einen konkreten Einzelfall durch die Ausstattung des jeweiligen Zentrums ergibt, ist der Begriff Nahversorgung nicht abhängig von der Ausstattung der jeweiligen Gemeinde. Gemeinhin gelten als Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung solche mit einem Sortimentsschwerpunkt bei Nahrungs- und Genussmittel einschließlich sonstiger Artikel des täglichen Bedarfs aus den Bereichen Gesundheits- und Körperpflege, Putz- und Waschmittel sowie Tabak, Zeitungen und Zeitschriften.

Das Kernsortiment bestimmt dabei in der Regel die Art eines Einzelhandelsbetriebes, Nebensortimente, z.B. Saison- und Aktionsware, sind nicht gesondert zu regeln, da sie nur untergeordnete Bedeutung haben. Ein Kernsortiment kann daher regelmäßig durch sog. Randsortimente ergänzt werden, ohne dass dies einer besonderen baurechtlichen Zustimmung bedarf. Gemäß OVG NRW besteht zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment „insofern eine Wechselbeziehung, als ein Randsortiment zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments den Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Wichtigkeit deutlich untergeordnet sein. Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment



als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortiment sind.“ (OVG NRW, Urteil vom 22.06.1998 – 7a D 108/96 NE).

Das Randsortiment von üblichen Lebensmittelmärkten der Nahversorgung besteht in der Regel aus discounttypischen Aktions- und Werbeartikeln sowie saisonal pyrotechnischen Artikeln (d.h. Feuerwerkskörper zu Neujahr).

Nach dem Urteil des BVerwG vom 24.11.2005 ist abschließend entschieden, dass Einzelhandelsbetriebe großflächig sind, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 qm überschreiten. Als Verkaufsflächen gelten dabei alle Flächen, auf der Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zweck betreten werden können. Mit einer Verkaufsfläche von 1.200 qm überschreitet der NORMA-Einkaufsmarkt die Schwelle zur Großflächigkeit.

Das Überschreiten des Schwellenwerts von 800 qm bedeutet jedoch nicht automatisch, dass § 11(3) einschlägig wird. Die Anwendung des § 11(3) BauNVO setzt nämlich stets kumulativ sowohl die Großflächigkeit als auch die Möglichkeit von negativen Auswirkungen voraus.

Ob und welche nicht nur unwesentlichen Auswirkungen möglich sind, kann nur nach Lage des Einzelfalls unter Würdigung der vorgegebenen Situation des konkreten Betriebs und seiner Lage beurteilt werden, d.h. im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung des für einen Nahversorger üblichen Warenangebots sowie der saisonal stark schwankenden Nutzung in Anbetracht der Lage in einem Tourismusschwerpunktraum. Dabei sind mögliche negative Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung argumentativ auszuschließen. Die für große Einzelhandelseinrichtungen allgemein zu vermutenden negativen Auswirkungen werden in der BauNVO beispielhaft benannt:

- Im Sinne der Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind vor allem mögliche Auswirkungen auf die zentralörtliche Gliederung zu betrachten, d.h. auf die Versorgung der (Wohn-)Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen, Versorgungseinrichtungen und Einrichtungen der technischen, sozialen und kulturellen Infrastruktur. Angesichts der integrierten Lage des Standorts mit fußläufiger Anbindung an die bestehenden Wohngebiete sowie der Ausweisung von Samtens als Grundzentrum entspricht die Planung den Zielen der Raumordnung. Die gegenüber einem „normalen“ Lebensmittelmarkt vergrößerte Verkaufsfläche dient vor allem der Abfederung des saisonal stark schwankenden Kundenaufkommens.
- Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich sind nicht zu erwarten. Vielmehr dient die zeitgemäße Erneuerung dem Erhalt des einzigen Nahversorgungsstandorts im Norden der Gemeinde Samtens. Der Standort liegt integriert im Siedlungsgebiet im Anschluss an zum Teil mehrgeschossige Geschosswohnungsbauten. Der einzige andere Lebensmittelmarkt liegt an der B 96 im Süden des Gemeindegebiets.
- Auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche hat die Erweiterung keine Auswirkungen, da zum Einen die Sortimentsstruktur des NORMA-Marktes auf Nahversorgung (Güter des täglichen Bedarfs) ausgerichtet ist und zum Anderen ein zentraler Versorgungsbereich in der Gemeinde Samtens praktisch nicht besteht.

Die Möglichkeit negativer Auswirkungen im Sinne des § 11(3) Satz 2 bestehen folglich vor allem hinsichtlich umweltrelevanter Auswirkungen:

- Auf das Verkehrsaufkommen wird sich die im Zuge der Erneuerung angestrebte Erweiterung der Verkaufsflächen nicht erheblich auswirken. Mit der Vergrößerung der Verkaufsfläche wird zwar eine Verkehrszunahme verbunden sein, allerdings ist der Standort direkt von der überörtlichen Landesstraße aus erreichbar. Durch eine Anordnung der Parkplätze zur Landesstraße hin können schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG vermieden werden.
- Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können angesichts der Lage im Siedlungsgebiet sowie der im Umfeld bestehenden Anlagen (zum Teil mehrgeschossige Wohngebäude, bestehender Lebensmittelmarkt) ausgeschlossen werden.



- Auch Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind nicht zu befürchten, da der Standort bereits baulich vorgegenutzt ist, Baurecht nach §§ 30 / 34 BauGB besteht und der Standort allseitig von Siedlungsnutzungen umgeben ist.

Als Maß der baulichen Nutzung wird die zulässige Grundfläche für das Gebäude sowie die Gesamtversiegelung im Sinne des § 19 (4) BauNVO separat festgelegt. Dabei wird bei 1.300 qm Verkaufsfläche (bei einem Anteil von mindestens 30% Nebennutz- und Konstruktionsfläche) von einer erforderlichen Gebäudegrundfläche von knapp 2.000 qm ausgegangen. Die Gesamtversiegelung von 6.000 qm für das Sondergebiet liegt etwas oberhalb der Kappungsgrenze des § 19(4) BauNVO und entspricht einem Versiegelungsgrad von 86%.

Die Lage der Hochbauten wird einschränkend durch die Darstellung der überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt.

Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung umfassen die Ausweisung von fünf Einzelbaumpflanzungen. Zwei Bäume (Säuleneichen) werden am südwestlichen Rand des Plangebiets als räumliche Abgrenzung zum angrenzenden Wohnweg, drei Bäume am nördlichen Rand als Zäsur zum anschließenden Wohngebiet vorgesehen.

Gemäß Textlicher Festsetzung 6.1 sind für Baugrundstücke im Bereich des Bebauungsplans Nr. 3 je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum in der Pflanzqualität Stammumfang mind. 14 cm zu pflanzen. Für den Grundstücksanteil von 2.485 qm im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 ergeben sich 5 Einzelbaumpflanzungen, die als Pflanzverpflichtung in die Planung übernommen werden.

Zur Verbesserung der städtebaulichen Einbindung wird ergänzend zu den Einzelbaumpflanzungen entlang der Lkw-Zufahrt an der westlichen Plangebietsgrenze eine 2,0 m breite Heckenpflanzung vorgesehen, die den Einblick in die Betriebsflächen vom angrenzenden Wohnweg aus abschirmt.

Öffentliche Verkehrsflächen nach § 12 (4) BauGB

Der Vorhaben- und Erschließungsplan kann nur die Fläche des privaten Baugrundstücks ohne die angrenzende öffentliche Straßenfläche beinhalten. Um den Anschluss an die Verkehrsflächen darstellen zu können, wurde die Straßenverkehrsfläche nach § 12 (4) BauGB in die Planung einbezogen.

2.4) Flächenbilanz

	Flächengröße	Zulässige Grundfläche	Zulässige Versiegelung
SO Nahversorgung	6.946 qm	2.000 qm	6.000 qm
Verkehrsfläche (öffentlich)	666 qm		
Gesamt	7.612 qm		

*Grünstreifen und Versickerungsflächen ca. 1.200qm

2.5) Erschließung

2.5.1) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird wie bisher über den Wiesenring erschlossen. Die Gemeindestraße Wiesenring bindet innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt an die überregionale Landesstraße L 30 (Gingster Straße). Der Standort kann damit sowohl fußläufig aus den umliegenden Wohngebieten heraus als auch von der überregionalen L 30 ohne Belastung für bestehende Siedlungsbereiche erreicht werden (z.B. von Besuchern aus den Feriengebieten von Gingst, Ummanz oder Trent sowie Besuchern auf dem Weg zur Fähre nach Hiddensee).



Für das Plangebiet wird eine Hauptzufahrt vorgesehen, die einen Abstand von ca. 22 m zwischen zur Einmündung in die Gingster Straße einhält und damit eine ausreichende Rückstaulänge erlaubt. Die Grundstücksgrenze zwischen Einfahrt und Landesstraße wird planungsrechtlich als Bereich ohne Ein- oder Ausfahrten festgesetzt. An der westlichen Grundstücksgrenze wird ergänzend für die Anlieferung eine reine LKW-Zu- bzw. -Ausfahrt vorgesehen, die gestalterisch abgesetzt wird und nicht dem PKW-Kundenverkehr zur Verfügung steht.

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen. Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.

2.5.2) Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Die trinkwasserseitige Erschließung kann durch die Versorgungsleitung in der Gingster Straße gesichert werden. Das Plangebiet ist gegenwärtig an die öffentliche Versorgungseinrichtung angeschlossen. Die Versorgung mit Trinkwasser ist auch für die beabsichtigte Entwicklung in ausreichendem Maße im Sinne § 43 Abs. 1 S. 1 LWaG M-V gesichert.

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h für mindestens 2 Stunden erforderlich. Der Löschwasserbezug aus dem Trinkwassernetz in Höhe des sogenannten Grundschutzes von 48m³/h über 2h ist möglich. Hierfür steht ein entsprechender Hydrant in der Ringstraße zur Verfügung.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung kann über die bestehende Erschließung in der Gingster Straße gesichert werden (Trennsystem), das innere Leitungsnetz ist je nach Bedarf auf dem Grundstück neu aufzubauen. Die notwendige Abstimmung mit den Leitungsträgern ist rechtzeitig vor Baubeginn durchzuführen.

Die im Norden das Plangebiet querende Abwasserdruckleitung und das Signalkabel wurde inzwischen an die nördliche Grundstücksgrenze umverlegt.

Niederschlagswasserentsorgung

Zur Niederschlagswasserableitung stehen im Südwesten und Nordwesten Anschlussmöglichkeiten zur Verfügung.

Die Niederschlagswasserbeseitigung des Bestandsobjekts erfolgt kanalgebunden in den an der westlichen Ortsrandlage verlaufenden Graben. Dafür ist eine Leitung mit dem Bau des Marktes und ausschließlich zur Entwässerung des NORMA-Grundstücks verlegt worden. Der ZWAR betreibt und unterhält diese Leitung nicht und ist gleichfalls nicht Erlaubnisinhaber für die Gewässerbenutzung an der Einleitstelle. Dennoch sollte sie nach wie vor möglichst vollumfänglich für die Niederschlagswasserbeseitigung genutzt werden. Im wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren zur Anpassung der Einleitmenge könnte der ZWAR von der Aufgabe der Abwasserbeseitigungspflicht gem. § 43 Abs. 1 LWaG M-V für dieses Grundstück ordnungsgemäß befreit werden. Für die Einleitung besteht die wasserrechtliche Erlaubnis WE 38/RW/015/93 vom 28. September 1993 für die Einleitung von 30,7 L/s Niederschlagswassers von 3.700 m² befestigten und versiegelten Flächen des Altbestandes des NORMA-Marktes in den Vorflutgraben 38/55.

Die nordwestlich an der Plangebietsgrenze liegenden Anlagen sind öffentlicher Natur und in erster Linie der Entsorgung des Abwassers aus der geplanten Wohnbebauung zuzuordnen. Ein Anschluss kann im Umfang der im Bebauungsplan Nr. 3 „Wohnpark Gingster Chaussee“ für den entsprechenden Bereich berücksichtigten Einleitmenge erfolgen. Im entsprechenden Teilbereich ist nach Bebauungsplan Nr. 3 eine Versiegelung von 1.140 qm zulässig (ca. 1.900 qm Baugebiet mit



GRZ 0,4 und Überschreitung nach § 19(4) BauNVO).

Strom- und Gasversorgung

Die Erschließung mit Strom und Gas kann über das anliegende Netze gesichert werden, das innere Leitungsnetz ist je nach Bedarf auf dem Grundstück neu aufzubauen. Die notwendige Abstimmung mit den Leitungsträgern ist rechtzeitig vor Baubeginn durchzuführen.

Abfallentsorgung

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern-Rügen (Abfallsatzung) vom 17. Dezember 2015 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.

3) Auswirkungen der Planung

3.1) Abwägungsrelevante Belange

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2.1) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen. Die privaten Belange sind angemessen zu berücksichtigen.

- Die Belange der Wirtschaft, insbesondere im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Der Erhalt des Versorgungsstandorts im Norden des Gemeindegebiets sichert die Nahversorgung der angrenzenden Wohngebiete sowie des über die L 30 erreichbaren Nahbereichs. Zudem dient die Planung der Sicherung der Arbeitsplätze des bestehenden Einzelhandelsbetriebs. Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes ist der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität einzuräumen (vgl. Landesraumentwicklungsprogramm M-V, S. 15). Da die Überschreitung der Schwelle von 800 qm Verkaufsfläche vor allem der tourismusbedingten saisonalen Schwankung der Kundenfrequenz geschuldet ist und der Markt im Wesentlichen auf das „normale“ nahversorgungsrelevante Sortiment ausgerichtet bleibt, ist die Möglichkeit negativer Auswirkungen im Sinne des § 11(3) Satz 2 nicht zu erkennen.
- Angesichts der Lage angrenzend an eine klassifizierte Landesstraße sind die Belange des überörtlichen Verkehrs zu berücksichtigen. Der südliche Abschnitt des Plangebiets liegt innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt; das Plangebiet wird ausschließlich über die bestehende Gemeindestraße erschlossen. Zusätzliche Zufahrten von bzw. zur Landesstraße sind nicht geplant.
Der nördliche, derzeit unbebaute Abschnitt des Plangebiets liegt außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt. Nach § 31 (1) StrWG M-V dürfen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Dieser Abstand wird mit dem Gebäude, nicht jedoch mit den Parkplätzen eingehalten. Die Ausnahmenvoraussetzungen des § 31 (3) StrWG M-V sind erfüllt, da ein Radweg bereits auf der gegenüberliegenden Straßenseite eingerichtet wurde und keine weiteren Ausbauabsichten bekannt sind. Die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs sowie die Sichtverhältnisse werden auf der geraden Strecke nicht erkennbar beeinträchtigt. Sämtliche Werbeanlagen (vgl. § 31 (2) StrWG M-V) werden im südlichen Abschnitt und damit im Bereich der Ortsdurchfahrt angeordnet.
- Der Planbereich umfasst vorwiegend intensiv vorgenutzte Flächen bzw. Bereiche mit Bau-recht nach § 30 BauGB. Auswirkungen auf das EU-Vogelschutzgebiet können angesichts des vergleichsweise großen Abstands sowie der Pufferwirkung des dazwischenliegenden



Wohngebiets ausgeschlossen werden. Die bauliche Vornutzung des Plangebiets ist zu berücksichtigen [vgl. § 1a (2) BauGB: sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung]. Über das Maß derzeitiger Beeinträchtigungen hinausgehende Auswirkungen auf angrenzende wertvolle Naturbereiche sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Angesichts der intensiven Vornutzung im und angrenzend an das Plangebiet (bestehende Bebauung) sind die Belange des Naturschutzes am Standort deshalb nur nachrangig zu berücksichtigen.

Die privaten Belange, insbesondere das Schutzbedürfnis angrenzender Nutzungen (gesunde Wohnbedingungen, vgl. Abschnitt 3.2.3), ist zu berücksichtigen. Die Grenzwerte nach TA-Lärm sind einzuhalten; die Einhaltung der Grenzwerte nach TA-Lärm ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Dabei sind angesichts der Nutzung bzw. der planungsrechtlichen Ausweisung (vgl. Bebauungsplan Nr. 3 „Wohnpark Gingster Chaussee“) die Grenzwerte des allgemeinen Wohngebiets zugrunde zu legen.

Zur Sicherstellung der Wohnruhe der Nachbarschaft ist die Anlieferung zeitlich auf die Zeiträume ohne erhöhte Empfindlichkeit einzuschränken. Die Beschränkung ist als Auflage in der Baugenehmigung zu berücksichtigen.

3.2) Umweltrelevante Auswirkungen

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung. Hinsichtlich umweltrelevanter Auswirkungen wird auf die durchgeführte UVP-Vorprüfung verwiesen, die im Anhang dokumentiert ist.

Dabei sind folgende mögliche Auswirkungen zu berücksichtigen.

- *Anlagebedingt* wird die Gesamtversiegelung im Plangebiet durch Gebäude und vor allem die Parkplätze des Einkaufsmarkts auf insgesamt 6.000 qm zunehmen (gegenüber derzeit 5.181 qm bestehende bzw. zulässige Versiegelung). Betroffen sind ausschließlich Siedlungsbereiche die entweder bebaut sind oder für die Baurecht nach § 30 BauGB besteht. Erhebliche anlagebedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet vollständig innerhalb des Siedlungsbereichs liegt. Das eingeschossige Gebäude wird die Höhe der Nachbarbebauung nicht überschreiten.
- *Betriebsbedingt* kommt es durch die Nutzung zu einer Zunahme der Lärmemissionen, die vor allem aus Geräuschen durch Anlieferung, Parkplatzlärm und Anlagengeräusche bestehen. Die tägliche Öffnungszeit des Marktes für Kunden soll gegenüber dem Bestandsmarkt um 3 Stunden von 8.00 bis 20.00 Uhr auf 07.00 bis 22.00 Uhr ausgeweitet werden. Es sind gemäß den Angaben des Betreibers ca. drei Anlieferungen täglich geplant.
- Die *baubedingten Auswirkungen* werden bei fach- und sachgerechter Ausführung als nicht erheblich eingeschätzt und können daher vernachlässigt werden. Temporäre Lärm- und Lichtemissionen durch den Baustellenbetrieb unterliegen den Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie den Immissionsrichtwerten der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung. Die allgemeinen Sorgfaltspflichten (z.B. Schutz des Mutterbodens, Einhaltung der Zeitfenster nach § 38 BNatSchG) sind zu beachten.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume. Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind bei gewissen Ausnahmen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt.

Bisherige Pflanzverpflichtungen, die sich aus der Textlichen Festsetzung 6.1 des Bebauungsplans Nr. 3 ergeben, werden in die Planung übernommen. Für den Grundstücksanteil von 2.485 qm im



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 sind je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum in der Pflanzqualität Stammumfang mind. 14 cm, mithin insgesamt fünf Einzelbäume zu pflanzen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung: Grundsätzlich orientiert sich die Planung hinsichtlich des zukünftigen Zulässigen an der bestehenden Nutzung im Umfeld des Plangebiets. Das Vorhaben wird sich in die bestehenden Nutzungen integrieren.

3.3) Mensch und seine Gesundheit

Das Vorhaben ist auf einer vormals bebauten Fläche geplant, die am Rande eines bestehenden bzw. geplanten Wohngebiets liegt. Der bestehende Wohnungsbau im Umfeld ist als Allgemeines Wohngebiet anzusprechen, die östliche Kleingartenanlage als Erholungsgrundstücke ohne Nachnutzung. Für die nordwestlich bzw. nördlich angrenzenden Flächen setzt der Bebauungsplan Nr. 3 „Wohnpark Gingster Chaussee“ ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest. Damit betragen die Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm nach DIN 18005:

- für Allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A),
- für die Kleingartenanlage wegen fehlender Nachnutzung tags wie nachts einheitlich 55 dB(A).

Im Rahmen der Vorbereitung der Bauantragstellung wurden die zu erwartenden Emissionen gutachterlich untersucht (Akustikbüro Schroeder und Lange GmbH, Schalltechnische Begutachtung, Rostock Mai 2016). Es bestand die Aufgabe, den rechnerischen Nachweis des Geräusch-Immissionsschutzes der Nachbarschaft nach der TA Lärm zu führen. Insbesondere war zu prüfen, ob aus immissionsrechtlichen Gründen den Vorgaben zur Öffnungszeit des Marktes sowie zur Lkw-Anlieferung einzuhalten sind.

Der Schalltechnische Begutachtung / Berechnung liegen folgende Annahmen zu Grunde:

- Öffnungszeiten des Marktes von 07.00 - 22.00 Uhr
- Nettoverkaufsfläche gemäß: ca. 1.200 m²
- Ein- und Ausfahrt für Kunden-Pkw und Anlieferverkehr an der Gingster Straße
- 800 Kunden/ Tag, davon 70 % Pkw-Kunden
- 0,06 Bewegungen je 1 m² Netto-Verkaufsfläche u. Stunde am Tag (6-22 Uhr),
- 5 Pkw-Abfahrten nach Schließung des Marktes um 22.00 Uhr
- Standard-Einkaufswagen mit Metallkorb und Sammelbox in der Nähe des Markteinganges
- Asphaltierung aller Fahrgassen des Kundenparkplatzes
- 3 Lkw-Anlieferungen bzw. Abholungen am Tag (6-22 Uhr), davon 1 Lkw mit außenliegendem Kühlaggregat
- 1 Lkw-Anlieferung in der lautesten vollen Nachtstunde (z.B. 5-6 Uhr)
- angenommene Dauer des Lkw-Ladebetriebs: 2:50 h am Tag/ 0,5 h in der lautesten Nachtstunde
- Aggregate der Kälte- und Klimatechnik an der Nordfassade des Gebäudes mit maximal zul. Summen-Schallleistungspegel L_{WA} = 58 dB(A)

Ergänzend wurden die Auswirkungen der Anlieferung des Backshops untersucht.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte sind folgende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich:

a) Zeitliche Einschränkung der Lkw-Anlieferungen Lebensmittelmarkt

Die Anlieferungen mit Lkw ohne separate Kühlaggregate im Außenbereich sind auf den Tageszeitraum von 6.00 - 22.00 Uhr zu beschränken. Außerhalb dieser Zeiten kommt es infolge des An- und Abfahrtsverkehrs der Lkw auf dem Betriebsgrundstück und der Be- und Entladevorgänge an der Laderampe zur Überschreitung des Immissionsrichtwertes für die Nacht.

Die Anlieferungen von Lkw mit außenliegenden Kühlaggregaten (TK-Transporte) sind auf den Zeitraum 07.00 - 20.00 Uhr, also außerhalb der Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit, zu beschränken.

b) Einschränkung der Lkw-Anlieferungen Backshop

Zur Einhaltung des Immissionsrichtwertes in der Nacht ist ein Anlieferfahrzeug (Transporter) mit einem zulässigen Gesamtgewicht < 2,8t zu verwenden. Alternativ ist die LKW-Anlieferung erst nach 06.00 Uhr durchzuführen.

c) Errichtung einer Lärmschutzwand

Die Wand ist nördlich direkt am Ende des langgestreckten Kundenparkplatzes zu errichten. Der Abstand zum Marktgebäude darf 4,0 m nicht überschreiten. Die Mindestlänge beträgt 20,0 m. Idealerweise sollte die Lärmschutzwand direkt am Gebäude anschließen und über die gesamte Breite des Parkplatzes führen (ca. 28 m). Die erforderliche Höhe der Lärmschutzwand sollte $h = 2,5$ m nicht unterschreiten.

Die Wand muss mindestens ein bewertetes Schalldämm-Maß von $R'_w = 20$ dB aufweisen. Dies wird beispielsweise durch eine Holzwand mit einer fugenlosen Deckel- oder Stülp-schalung bzw. durch eine geschlossene Betonwand erreicht.

In der Berechnung wurde berücksichtigt, dass die nördlich angrenzende Fläche ca. 1,8 m über dem Parkplatzniveau liegt.

Auf eine abschirmende Wand kann verzichtet werden, wenn sich die Baugrenze des nächstgelegenen Wohnbaufeldes erst in 17,0 m Entfernung zum nördlichen Rand des Normakundenparkplatzes befindet.

d) Hinweise zur Aufstellung/ Standort der Lüftungs- und Kälteanlage

Anlagen der Lüftungs-, Kälte- und Klimatechnik sind gemäß dem heutigen Stand der Technik so auszuführen, dass deren abgestrahlte Geräusche in der schutzbedürftigen Nachbarschaft nicht tonhaltig sind. Es ist der maximal zulässige Schalleistungspegel der technischen Aggregate zu beachten: $LWA, \text{Summe} \leq 58$ dB(A).

Nach Ausführung der Lärmschutzmaßnahmen werden die Anforderungen an die Beurteilungspiegel gemäß der TA-Lärm an allen Immissionsorten am Tag und in der Nacht eingehalten. Auch die Anforderungen an den Spitzenpegel wird an den Immissionsorten mit Ausnahme des IO 2 (Gingster Straße 55) eingehalten.

Wenn keine Nachtanlieferung stattfindet, dann sind die Geräuschspitzen infolge des Pkw-Türenschnalzens auf dem Parkplatz nach Schließung des Marktes um 22.00 Uhr maßgeblich. Die berechneten Spitzenpegel unterschreiten den Immissionsrichtwert für Spitzenpegel für allgemeine Wohngebiete WA in der Nacht mit Ausnahme des Immissionsorts IO 2. Hier überschreitet der berechnete Spitzenpegel den Immissionsrichtwert für Spitzenpegel für allgemeine Wohngebiete WA in der Nacht um rund 3 dB(A). Der für die rechnerische Überschreitung maßgebliche Stellplatz befindet sich relativ weit entfernt zum Markteingang, so dass davon auszugehen ist, dass genau dort nach 22.00 Uhr nur selten ein Pkw parkt. Um dennoch zu vermeiden, dass diese 6 Stellplätze noch nach 22.00 Uhr benutzt werden, wird das Aufstellen eines beidseitig bedruckten Hinweisschildes zwischen den Stellplatzreihen vorgesehen mit dem Inhalt, dass Parken hier nur bis 21.00 Uhr zulässig ist.

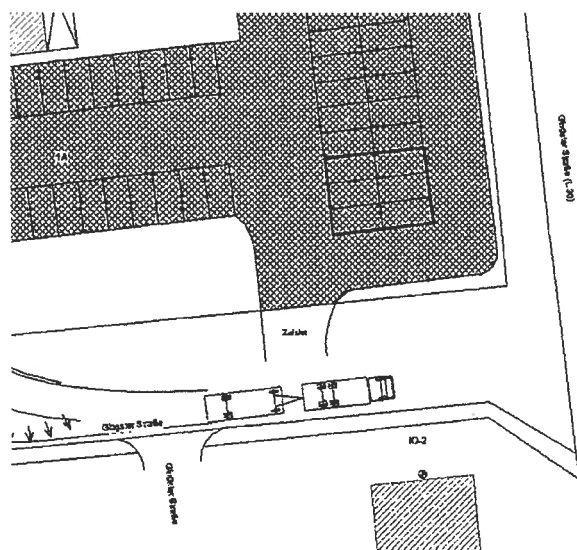


Abbildung 6 Lage der hinsichtlich ihrer Nutzung eingeschränkten Parkplätze

Gemeinde Samtens, Mai 2017



Anhang: UVP-Vorprüfung

A.1) Allgemeines

Nach § 3a UVPG stellt die zuständige Behörde nach Beginn des Verfahrens, das der Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens dient, auf der Grundlage geeigneter Angaben zum Vorhaben sowie eigener Informationen unverzüglich fest, ob nach den §§ 3b bis 3f für das Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Diese Feststellung ist, sofern eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c vorgenommen worden ist, der Öffentlichkeit nach den Bestimmungen des Bundes und der Länder über den Zugang zu Umweltinformationen zugänglich zu machen; soll eine Umweltverträglichkeitsprüfung unterbleiben, ist dies bekannt zu geben.

Der nachfolgenden Vorprüfung des Einzelfalls liegt der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie des Lageplans zum Bauantrag zugrunde.

Das Vorhaben besteht aus dem Neubau am Standort des NORMA-Einkaufsmarkts mit Vergrößerung der Verkaufsfläche auf rund 1.200 qm (statt bisher 700 qm). Die Erweiterung ist bedingt durch die vor allem durch den Tourismus getragene, vergrößerte Nachfrage im Verflechtungsbereich. Gleichzeitig soll einer veränderten Angebotsstruktur Rechnung getragen werden (Vergrößerung der Flächen für Kühlregale, Obst, Gemüse und Aktionsartikel). Ergänzt wird der Versorgungsstandort um ein Café / Backshop mit ca. 100 qm Verkaufsfläche. Planungsrechtlich wird das Gebäude einschließlich der erforderlichen Nebenflächen (Lager, Anlieferung) auf maximal 2.000 qm Grundfläche beschränkt.

Für den NORMA-Einkaufsmarkt werden gut 110 Stellplätze vorgesehen. Insgesamt wird eine Gesamtversiegelung im Plangebiet von bis zu 6.000 qm zugelassen.

Durch den NORMA-Einkaufsmarkt entstehen im Betrieb Geräuschemissionen vor allem durch Parkplatzlärm, Anlieferung und Anlagengeräusche (Lüfter der Wärmetauscher der Kühlung und Zu- und Abluft der Lüftungsanlage). Die Grenzwerte nach TA-Lärm sind einzuhalten; die Einhaltung der Grenzwerte nach TA-Lärm ist im Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der genauen Anordnung der Aggregate sowie möglicher Abschirmwirkung (Einhausung der Anlieferung) nachzuweisen. (Akustikbüro Schroeder und Lange GmbH, Schalltechnische Begutachtung, Rostock Mai 2016):

- Öffnungszeiten des Marktes von 07.00 - 22.00 Uhr
- Nettoverkaufsfläche gemäß: ca. 1.200 m²
- Ein- und Ausfahrt für Kunden-Pkw und Anlieferverkehr an der Gingster Straße
- 800 Kunden/ Tag, davon 70 % Pkw-Kunden
- 0,06 Bewegungen je 1 m² Netto-Verkaufsfläche u. Stunde am Tag (6-22 Uhr),
- 5 Pkw-Abfahrten nach Schließung des Marktes um 22.00 Uhr
- Standard-Einkaufswagen mit Metallkorb und Sammelbox in der Nähe des Markteinganges
- Asphaltierung aller Fahrgassen des Kundenparkplatzes
- 3 Lkw-Anlieferungen bzw. Abholungen am Tag (6-22 Uhr), davon 1 Lkw mit außenliegendem Kühlaggregat
- 1 Lkw-Anlieferung in der lautesten vollen Nachtstunde (z.B. 5-6 Uhr)
- angenommene Dauer des Lkw-Ladebetriebs: 2:50 h am Tag/ 0,5 h in der lautesten Nachtstunde
- Aggregate der Kälte- und Klimatechnik an der Nordfassade des Gebäudes mit maximal zul. Summen-Schallleistungspegel LWA = 58 dB(A)

Es erfolgt ein Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung (Trennsystem) des ZWAR.



A.2) Merkmale des Vorhabens

Kriterien	überschlägige Angaben zu den Kriterien
<p><u>Größe des Vorhabens</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Einzelhandelsbetrieb mit 1.200 qm Verkaufsfläche (NORMA-Markt) zuzüglich 100 qm Café / Backshop - Gebäudegrundfläche 2.000 qm; Gesamtversiegelung 6.000 qm 	<p><u>Bauphase:</u> Voraussichtliche Bauzeit: ab Anfang 2017</p> <p><u>Betriebsphase:</u> keine umweltrelevanten Auswirkungen erkennbar</p>
<p><u>Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft</u></p> <p>Wasser: Art eines Gewässerausbaus, Flächen-, Volumen- oder Qualitätsveränderung, Grundwasser: Einleitungen, Entnahmen von Grund- oder Oberflächenwasser;</p>	<p><u>Bauphase:</u> Flachbau ohne Unterkellerung, eine örtliche Wasserhaltung ist zum Bau nicht erforderlich</p> <p><u>Betriebsphase:</u> Anschluss an öffentliche Trinkwasser-versorgung und Abwasser-entsorgung (Trennsystem) des ZWAR bzw. an bestehende Regenwasserableitung.</p>
<p>Boden: Flächenentzug, Versiegelung Verdichtung, Nutzungsänderung, Bodenabtrag / -auftrag, Entwässerung, Eintrag von Schadstoffen;</p>	<p><u>Bauphase:</u> Bauarbeiten in bereits gestörtem Boden (südlicher Bereich des Altstandorts) bzw. in rechtsverbindlich bestätigtem Baugebiet,</p> <p><u>Betriebsphase:</u> keine Auswirkungen</p>
<p>Natur und Landschaft: <u>Auswirkungen auf Natur und Landschaft,</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Angaben zur Nutzung und Gestaltung von Flora, Fauna, Biotopen und des Landschaftsbildes durch das Vorhaben. <p><u>Abfallerzeugung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - kein Vorhandensein schadstoffbelasteter Erdstoffe absehbar <p><u>Umweltverschmutzung und Belästigungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - deutlich wahrnehm- bzw. messbare Belastung der Umgebung durch Stoffeinträge in Boden und Wasser, (Ab)Wärme, Erschütterungen, Geräusche - Belästigungen oder Gesundheitsgefährdungen von Mensch oder Tier <p><u>Unfallrisiko</u>, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien</p>	<p><u>Bauphase:</u> keine erheblichen Auswirkungen erkennbar, da keine Wertbiotope verändert und keine Habitate geschützter Arten beeinträchtigt werden.</p> <p>Temporär auftretender Baulärm wirkt lokal.</p> <p><u>Betriebsphase:</u> keine erheblichen Auswirkungen erkennbar. Das Gebäude liegt innerhalb der Siedlungsfläche.</p> <p><u>Bauphase:</u> keine schadstoffbelasteten Erdstoffe bekannt</p> <p><u>Betriebsphase:</u> Anfall von gewerblichen Abfällen (vor allem recyclingfähige Verpackungen und hausmüllartige Abfälle) der ordnungsgemäß entsorgt wird.</p> <p><u>Bauphase:</u> vorübergehende Lärmbelastungen, die aber nicht über dem rechtlich zulässigen Rahmen (AVV Baulärm) liegen werden.</p> <p><u>Betriebsphase:</u> erhebliche stoffliche Emissionen werden nicht auftreten. Zusätzliche Lärmbelastung durch verstärkten Kundenverkehr</p> <p><u>Bauphase:</u> nicht absehbar</p> <p><u>Betriebsphase:</u> nicht absehbar</p>

A.3) Standort des Vorhabens

a) bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

- Das Vorhaben liegt im Siedlungsbereich der Gemeinde Samtens. Die südliche Teilfläche ist mit dem bisherigen NORMA-Markt bebaut (mit insgesamt 3.690 qm Versiegelung), für die



nördliche besteht Baurecht nach § 30 BauGB; zulässig ist derzeit eine Wohnbebauung mit einer maximalen Versiegelung von 1.494 qm.

- Der Standort ist über die angrenzende Landesstraße L 30 (Gingster Straße) auch für den regionalen Verkehr aus dem Nahbereich des Unterzentrums Samtens ohne Störung von Wohngebieten erreichbar.
- Am Grundstück liegen alle für die Ver- und Entsorgung benötigten Medien an. Es erfolgt ein Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung (Trennsystem) des ZWAR.

b) Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes

- Das Plangebiet ist im südlichen Bereich vollständig bebaut, im nördlichen Abschnitt besteht Baurecht nach § 30 BauGB. Es bestehen keine wertgebenden Elemente im Plangebiet.

c) Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes:

aa) Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,

- EU-Vogelschutzgebiet SPA DE 1542-401 *Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund* in einer Entfernung von ca. 200 m nordwestlich; angesichts der zwischen Vorhabenstandort und Schutzgebiet liegenden Siedlungsbereiche sind keine Auswirkungen auf die Schutzgebiete erkennbar.

bb) Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von den Buchstaben aa erfasst,

- In der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

cc) Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von den Buchstaben aa erfasst,

- In der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

dd) Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete nach den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,

- Landschaftsschutzgebiet L 143 *West-Rügen* in einer Entfernung von ca. 200 m nordwestlich; angesichts der zwischen Vorhabenstandort und Schutzgebiet liegenden Siedlungsbereiche sind keine Auswirkungen auf die Schutzgebiete erkennbar.

ee) Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes,

- In der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

ff) geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes einschließlich Alleen nach § 19 des Naturschutzausführungsgesetzes,

- In der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

gg) einstweilig sichergestellte Naturschutzgebiete nach § 22 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes und § 17 des Naturschutzausführungsgesetzes, soweit nicht bereits von den Buchstaben aa erfasst

- In der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

hh) gesetzlich geschützte Biotop und Geotope nach § 20 des Naturschutzausführungsgesetzes

- In der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

ii) Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes

- In der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

jj) Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,

- In der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.



kk) Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,

- Gemäß RREP VP ist die Gemeinde Samtens Unterzentrum.

ll) in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

- In der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden

Abfrage www.umweltkarten.mv-regierung.de

A.4) Merkmale der möglichen Auswirkungen

A.4.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Für das Vorhaben sind aufgrund des geringen Umfangs und der weitgehend unerheblichen Auswirkungen nur kleinere Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausweisbar.

Zur Sicherung einer angemessenen Strukturierung mit Großgrün wird eine Pflanzverpflichtung für 5 Einzelbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm berücksichtigt.

Zur Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte der TA-Lärm sind als Vermeidungsmaßnahme erforderlich (vgl. Akustikbüro Schroeder und Lange GmbH, Schalltechnische Begutachtung, Rostock Mai 2016):

- Beschränkung der Anlieferzeiten auf Zeiträume ohne erhöhte Empfindlichkeit,
- Lärmschutzwand zu geplanter Wohnbebauung mit 2.5 m Höhe und R'w = 20 dB

Grundsätzlich sind die allgemeinen Sorgfaltspflichten (z.B. Bauzeiteneinschränkungen gem. § 39 BNatSchG, Schutz des Mutterbodens gem. BodSchG, etc.) zu beachten.

A.4.2 Verbleibende Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität *
Mensch	Lärm- und Schadstoffbelastung, Funktionsbeeinträchtigung im Wohnumfeld - das Vorhaben dient der wohnungsnahen (fußläufigen) Nahversorgung, - Lärm durch Verkehr / Parkplatznutzung und Anlieferung sowie Anlagengeräusche	Grenzwerte nach TA-Lärm werden eingehalten; die Einhaltung der Grenzwerte nach TA-Lärm ist im Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der genauen Anordnung der Aggregate sowie möglicher Abschirmwirkung (Einhausung der Anlieferung) nachzuweisen. Nach vorliegender Schalltechnischer Begutachtung werden die Grenzwerte unter Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen eingehalten
Wasser	<u>Bedeutsame Grundwasservorkommen</u> - nicht vorhanden - Der Grundwasserflurabstand beträgt >2 bis 5m. Aufgrund der sandigen Bildungen und des geringen	--



Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität *
	Grundwasserflurabstands weist das Grundwasser bei einer hohen Grundwasserneubildungsrate eine relativ geringe Geschützteit auf. - Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. <u>Oberflächenwasser mit besonderer Bedeutung</u> - nicht vorhanden - Niederschlagswasser wird in anliegendes Trennsystem bzw. bestehenden Regenwasserkanal abgegeben.	
Boden	Böden mit besonderen Funktionen für den Naturhaushalt (z.B. Böden mit besonderen Standorteigenschaften, mit Kultur-/naturhistorischer Bedeutung, Hochmoore, alte Waldstandorte) - überwiegende Beanspruchung eines bereits überbauten Areals - im Umfeld vorherrschender Substrattyp: grundwasserbestimmte Sande - keine wertgebenden Bodenbildungen vorhanden	--
Klima / Luft	Flächen mit besonderer klimatischer Bedeutung (Kaltluftentstehungsgebiete, Frischluftbahnen) oder besonderer Empfindlichkeit (Belastungsgebiete mit kritischer Vorbelastung) - keine erheblichen Emissionen / keine Veränderungen des Klimas absehbar - eine Wahrscheinlichkeit von klimatischen Beeinträchtigungen ist vorhabenbedingt nicht gegeben	--
Tiere / Pflanzen	ökologisch bedeutsame Funktionsbeziehungen / Lebensräume mit besonderer Bedeutung für Pflanzen oder Tiere (soweit bekannt auch die Lebensräume/Vorkommen streng geschützter Arten i. S. von § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG) - der Standort ist im überwiegenden Anteil bereits bebaut und weist keine wertgebenden Biotoptypen bzw. keine wertvollen übergeordneten Strukturen auf.	--
Landschaft	Für das Landschaftsbild bedeutende Landschaftselemente oder Landschaftsteile - Der eingeschossige Neubau liegt vollständig innerhalb des Siedlungsgebiets und wird sich in die Silhouette des Ortes einfügen.	-
Kultur- und Sachgüter	- nicht betroffen, keine Bau- bzw. Bodendenkmale sowie sonstige Kulturgüter am unmittelbaren Standort vorhanden.	-
Zusammenfassung / Gesamteinschätzung erheblicher Umwelt-		Es wurden keine erheblichen



Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität *
einwirkungen		Auswirkungen festgestellt.

* - bedeutet unerheblich, eine festgestellte Erheblichkeit würde mit + gekennzeichnet.

A.5) Zusammenfassende Beurteilung

Durch den vergrößerten Neubau des NORMA-Marktes auf dem bisherigen Standort im Siedlungsbereich der Gemeinde Samtens erfahren die Schutzgüter Mensch, Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere, Klima/Luft sowie Natur und Landschaft keine wesentliche nachhaltige Verschlechterung im Vergleich zur Ausgangslage.

Zusammenfassend ist durch das Vorhaben auf einem bebauten bzw. nach § 30 BauGB bebaubaren Grundstück nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Aufgrund der geringen Auswirkungen des Vorhabens ist es nicht möglich, umfassende Minimierungsmaßnahmen auszuweisen.

Stralsund, Juli 2016

