

Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Gewerbegebiet Ost" in Sagard

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung <i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	<i>Datum</i> 13.10.2020
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung Bau und Umwelt (Vorberatung)	28.10.2020	Ö
Haupt- und Finanzausschuss (Vorberatung)	18.11.2020	N
Gemeindevertretung der Gemeinde Sagard (Entscheidung)	09.12.2020	Ö

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sagard hat am 1.10.2019 grundsätzlich dem Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Erweiterung des Betriebsgeländes des Unternehmens Rekewitsch für einen Stellplatz- und Lagerbereich in Sagard mit paralleler Flächennutzungsplanänderung zugestimmt. Die Kosten wurden durch städtebaulichen Vertrag vom 14.1.2020 auf den Vorhabenträger umgelegt (Beschluss Nr. 078.07.071/19 vom 4.12.2019). Die Planung wurde am 1.4.2020 beauftragt (Beschluss-Nr. 078.07.080/19 vom 4.12.2019). Nunmehr liegt der Vorentwurf der Planung vor. Mit dem Aufstellungsbeschluss beginnt das förmliche Planverfahren nach dem Baugesetzbuch.

Beschlussvorschlag

1. Für einen Bereich östlich der *Sassnitzer Straße* am Ortsausgang Richtung B 96 und westlich des Bahndamms nach Sassnitz in Sagard soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Es werden folgende Planungsziele angestrebt: Die Flächen wurden durch einen örtlichen Unternehmer erworben und sollen die direkt angrenzend bestehenden Betriebsflächen erweitern. Für den Bereich muss im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert werden.
2. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Die Vorentwürfe des Bebauungsplanes Nr. 27 „Gewerbegebiet Ost“ und der Begründung werden gebilligt.
4. Mit den Vorentwürfen des Planes sowie der Begründung ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach 3 Abs. 1 BauGB durch die Amtsverwaltung durchzuführen, die betroffenen Behörden sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen und die Planung ist anzuzeigen.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmäßige Belastung:	Ja:		Nein:	X
Kosten:	€	Folgekosten:		€

Sachkonto:				
Stehen die Mittel zur Verfügung:	Ja:		Nein:	

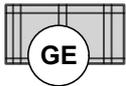
Anlage/n

1	Vorentwurf Planzeichnung
2	Vorentwurf der Begründung mit textlichen Festsetzungen

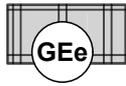
PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanZV

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)



Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)



eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8

Grundflächenzahl

II

Anzahl zulässiger Vollgeschosse

FH 46,5 m

Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über NHN

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



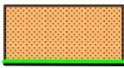
offene Bauweise



Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

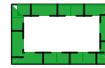


Bereich ohne Grundstückszu- und -ausfahrt

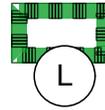
SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Bäume - Erhaltung
- Pflanzung

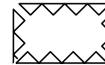


Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (außerhalb) hier: Landschaftsschutzgebiet

SONSTIGE PLANZEICHEN



Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

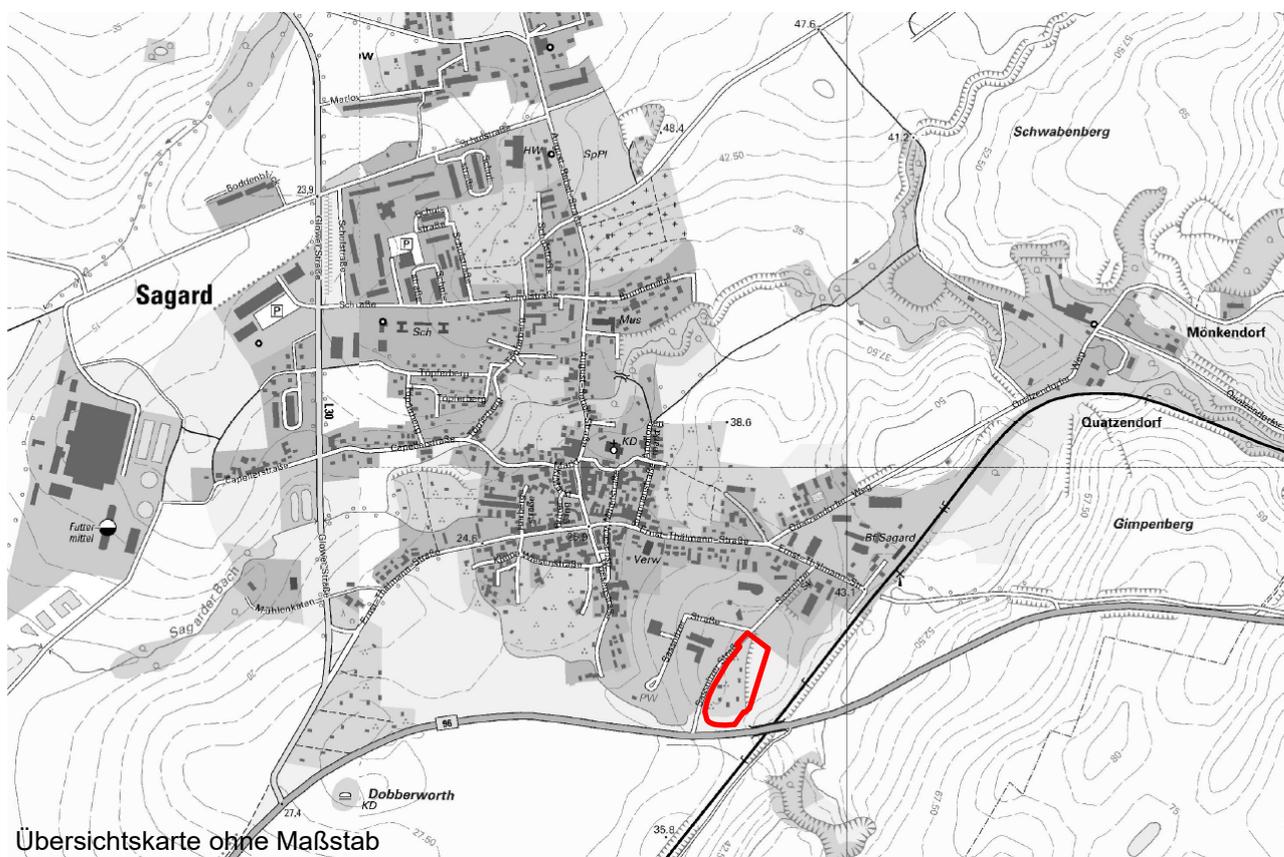


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

SATZUNG

über den Bebauungsplan Nr. 27 "Gewerbegebiet Ost".

Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 "Gewerbegebiet Ost", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.



Übersichtskarte ohne Maßstab

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

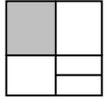


Gemeinde Sagard Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 27 "Gewerbegebiet Ost"

Vorentwurfsfassung

Fassung vom 09.04.2020, Stand 12.10.2020

Maßstab 1:1000



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdl

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt

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

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 378564

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203496

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

Gemeinde Sagard

Bebauungsplan

Nr. 27

„Gewerbegebiet Ost“

Vorentwurfsexemplar
(Beteiligung nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

1.1) GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

1.1(1) Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1(3) Entgegen § 6 (2, 3) BauNVO sowie einschränkend zu Absatz 1 und 2 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und bleiben damit unzulässig (§ 1 (6, 9) BauNVO):

- Einzelhandelbetriebe für Waren des täglichen Bedarfs sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter des täglichen Bedarfs auch an Endverbraucher verkaufen, mit Ausnahme folgender Branchen: Automobil und Automobilzubehör, Landmaschinen und Landtechnik, Baustoffe und -bedarf. Weitere Ausnahmen können zugelassen werden, sofern die Verkaufsflächen im unmittelbaren Zusammenhang mit einem produzierenden Betrieb stehen und sich diesem gegenüber räumlich unterordnen.
- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung ohne Bezug zur Stätte der Leistung,
- Beherbergungsbetriebe,
- Vergnügungstätten sowie Bordelle und Wohnungsprostitution.

1.2) GEE eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

1.2(1) Zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig und unzulässig sind die Anlagen gemäß 1.1(1) bis 1.1(3) mit Einschränkung auf solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche im Zeitraum nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) ein Emissionskontingent LEK nach der DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ von 49 dB(A)/qm nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist, als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente.

Bei der Prüfung konkreter Einzelvorhaben (Betrieb oder Anlage) sind als Immissionsorte zu berücksichtigen: Wiesenstraße 29, Ernst-Thälmann-Straße 15, Sassnitzer Straße 1.

2. Hinweise

2.1) Bodendenkmale gemäß DSchG M-V

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, 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 die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

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

2.2) DIN-Vorschriften

Mit den Festsetzungen verweist der Bebauungsplan auf DIN-Vorschriften. Die DIN-Vorschriften werden bei der Verwaltungsstelle, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

Alle Normen und Richtlinien sind zudem archivmäßig hinterlegt beim deutschen Patentamt.

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.) Plangebiet	4
1.1.) Lage des Plangebiet.....	4
1.2.) Planungsziele.....	4
1.3.) Übergeordnete Planungen	5
1.3.1.) Ziele und Grundsätze der Raumordnung	5
1.3.2.) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
1.4.) Bestandsaufnahme	6
1.4.1.) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet	6
1.4.2.) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts	8
2.) Städtebauliche Planung	8
2.1.) Nutzungskonzept.....	8
2.2.) Festsetzungen.....	9
2.3.) Erschließung	14
2.3.1.) Verkehrliche Erschließung	14
2.3.2.) Medientechnische Erschließung	14
2.4.) Flächenbilanz	15
3.) Auswirkungen	15
3.1.) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	15
4.) Umweltbericht	16
4.1.) Quellen.....	16

1.) Plangebiet

1.1.) Lage des Plangebiet

Das Plangebiet liegt am Rand des bestehenden Siedlungsbereichs der Gemeinde Sagard am Ortsausgang in Richtung B 96 und umfasst die bebauten Flurstücke 73/1, 85, 84, 83, 86/15, 86/17 der Flur 7, Gemarkung Sagard sowie anteilig die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche (*Sassnitzer Straße* Flst. 86/3 teilw.) mit insgesamt 12.740 qm

Die Planzeichnung beruht auf einem digitalen Auszug des ALKIS, Stand April 2020. Für das Plangebiet wurde eine topographische Geländeaufnahme des Vermessungsbüros Krawutschke, Bergen auf Rügen, mit Stand vom September 2020 im Höhenbezugssystem DHHN 92 hinterlegt.

1.2.) Planungsziele

Mit der Planung sollen Flächen für die gewerbliche Wirtschaft bereitgestellt werden.

Die Flächen wurden durch einen örtlichen Unternehmer erworben und sollen die direkt angrenzend bestehenden Betriebsflächen des Fuhrbetriebs Rekewitsch Transporte erweitern.

1.3.) Übergeordnete Planungen

1.3.1.) Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Gemeinde Sagard ist gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP) Grundzentrum, der zugeordnete Versorgungsbereich umfasst vor allem den Bereich Nord-Rügen/Wittow. Das Gemeindegebiet von Sagard ist zudem als Tourismusschwerpunktraum sowie überlagernd als Vorbehaltsfläche Landwirtschaft ausgewiesen. Die B 96 ist bis zum Abzweig Fährhafen als Teil des überregionalen, der weitere Verlauf der B 96 sowie die L 30 sind als Teil des regionalen Straßennetzes dargestellt. Der straßenbegleitende Radweg an der B 96 ist Bestandteil des regional bedeutenden Radroutennetzes. Die östlich das Plangebiet tangierende Bahntrasse ist als Teil des überregionalen Schienennetzes berücksichtigt.

Da es sich beim Plangebiet um eine Brachfläche ohne landwirtschaftliche Nutzung handelt, sind die Belange der Landwirtschaft nicht betroffen. Für die Tourismusentwicklung hat das Plangebiet angesichts des gewerblichen Umfelds sowie der Belastung durch die angrenzende B 96 sowie die Bahnstrecke Bergen – Sassnitz keine Bedeutung.

Nach 3.2.4(2) RREP sollen Grundzentren die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen. Begründend wird ausgeführt, dass Grundzentren neben den Mittelzentren die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Zentren in den ländlichen Räumen sind. Der Funktion der Grundzentren entsprechend soll die gewerbliche Bauflächenentwicklung nach den Grundsätzen 4.1(5) RREP auf die Zentralen Orte konzentriert werden.

Die Siedlungsentwicklung soll sich allgemein unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen (4.1(7) RREP). Grundsätzlich ist dabei der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. Begründend wird ausgeführt, dass durch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden Beeinträchtigungen der natürlichen Potenziale minimiert werden sollen.

Mit der Entwicklung von Flächen für die gewerbliche Wirtschaft im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet wird der regionalen Aufgabe als Grundzentrum entsprochen. Das Plangebiet ist erschlossen und durch die B 96 sowie die Bahntrasse von der offenen Landschaft abgeschnitten.

1.3.2.) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Sagard stellt für den Planbereich zwischen der Sassnitzer Straße und der Bahntrasse eine Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft und damit als mögliche Ausgleichsflächen dar (Abbildung 1). Die nördlich und westlich anschließenden Siedlungsbereiche sind als Gewerbegebiete berücksichtigt. Entlang der *Ernst-Thälmann-Straße* sowie des *Quatendorfer Wegs* zieht sich ein schmaler Streifen Mischgebiet.

Im Erläuterungsbericht wird zu den vorgeschlagenen Ausgleichsflächen ausgeführt, dass der Umfang in den konkreten Bebauungsplanverfahren zu ermitteln ist. Dabei

müsse nicht auf alle Flächen zurückgegriffen werden, wenn die Umsetzung aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit nicht realisierbar ist. Die seinerzeit stark grünordnerisch geprägte Planungsabsicht (Schaffung einer Ortsrandeingrünung als Abgrenzung zur Umgehungsstraße) ist nach den heutigen, stärker auf die Ökologie ausgerichteten Bewertungsregeln (vg. HzE [3]) fraglich, da die Vorbelastung sowohl durch die angrenzenden Gewerbegebiete als auch die Verkehrsstrassen als

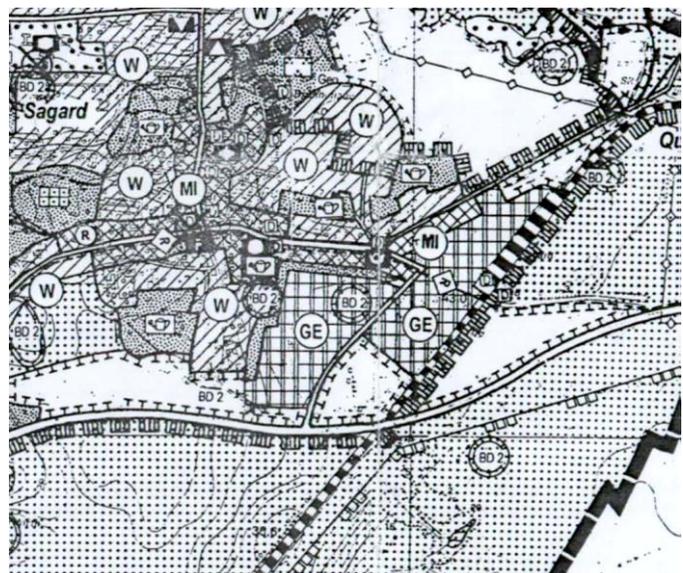


Abbildung 1: Flächennutzungsplan, Ausschnitt ohne Maßstab

Abschläge bei der Ermittlung der Kompensationsleistung zu berücksichtigen wären.

Mit der Ausweisung eines Gewerbegebiets weicht der Bebauungsplan von den Vorgaben des Flächennutzungsplans ab. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren an die Planungsziele anzupassen.



Abbildung 3: Luftbild mit Plangebiet, Quelle Kartenportal Umwelt [1] und eigene Darstellung

1.4.) Bestandsaufnahme

1.4.1.) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet ist unbebaut und grenzt im Westen sowie Norden an die bestehenden Gewerbegebiete an. Die früher als Gartenland genutzte Fläche wurde vor einigen Jahren flächig beräumt, planiert und aufgeschüttet.

Im Zuge der Aufschüttung wurden die bestehende Drainage durch die Aufschüttung beschädigt, so dass es temporär zu Vernässungen auch angrenzender Grundstücke kam. Im Süden des Plangebiets besteht ein Schacht als Einlaufbauwerk, der mit einer Rohrleitung (Beton DN 300) unter der B 96 in den Graben 0:L 104 ableitet. Im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht wurde die Anlage Anfang des Jahres 2020 durch den Eigentümer wieder Instand gesetzt.

Historisch wurde der Bereich zwischen der *Sassnitzer Straße* und den Bahngleisen im Westen sowie Osten für Nutz- bzw. Erholungsgärten genutzt (vgl. Abbildung 4), die nach der Jahrtausendwende weitgehend aufgegeben wurden. Der zentrale Bereich blieb dabei auf Grund des moorigen Bodens traditionell ungenutzt.

Großräumig befindet sich das auf einer Höhe von rund 35 m NHN gelegene Plangebiet in einem Bereich Lehme/Tieflehme sickerwasserbestimmt (Bodenfunktionsbereich: fb05). Nach der Reichbodenschätzung stehen entlang der *Sassnitzer Straße* stark lehmiger Sand (SL, Ackerzahl 46) sowie entlang der Bahngleise lehmiger Sand (IS, Ackerzahl 45) an. Für den mittleren Bereich wird Moor (Mo, Ackerzahl 18) angegeben.

Die direkte Umgebung des Plangebiets ist durch gewerbliche Nutzungen geprägt, darunter vorwiegend Handwerksbetriebe (Autohaus Rekewitsch Nachf. GmbH, Metallbau Walraph - Metallbau Insel Rügen) sowie Fuhrunternehmen (Rekewitsch Transporte). Entlang der Bahngleise wurde 2007 für eine gewerblich vorgenutzte Fläche der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 20 „Solarpark Gewerbegebiet Sagard Ost“ aufgestellt; die Freiflächensolaranlage wurde inzwischen realisiert.

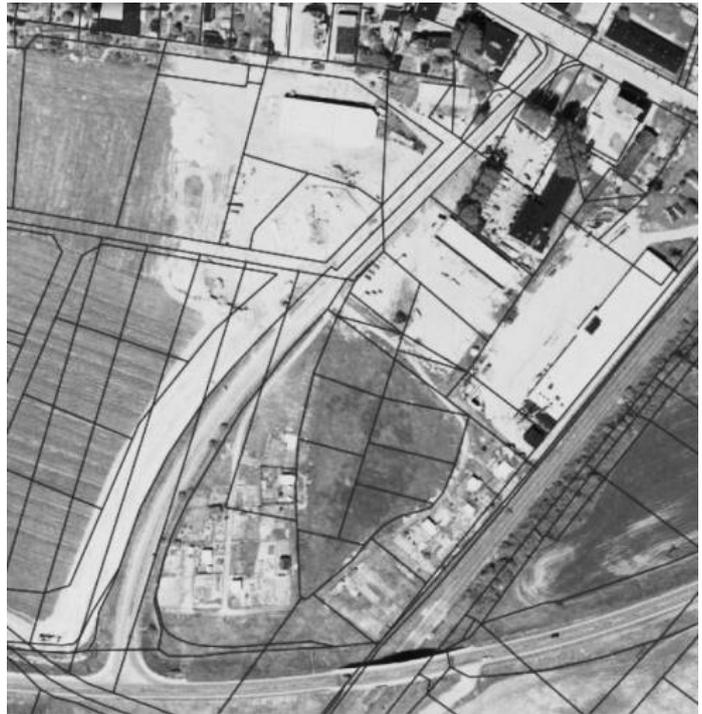


Abbildung 4: Luftbild 1991 mit Flurstücken, Quelle GeoPORT.VR

Während das nordöstlich angrenzende Gewerbegebiet bereits zu DDR-Zeit erstmalig bebaut wurde und sich heute als unplanter Innenbereich nach § 34 BauGB darstellt, wurde für den Bereich westlich der *Sassnitzer Straße* 1998 der Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet“ aufgestellt, der im Stand der vereinfachten 1. Änderung von 2008 bestandskräftig ist. Der Bebauungsplan gliedert das Gewerbegebiet in 5 Teilflächen, wobei für die beiden westlichen Teilflächen die Zulässigkeit auf Betriebe nach Abstandsklasse VII, für die übrigen nach den Abstandsklassen VII und VI gemäß Abstandserlass Nordrhein-Westfalen begrenzt bleibt. Die Abstandsklasse VII umfasst u.a. Großküchen und Cateringbetriebe, Schlossereien, Tischlereien und Schreinereien, Kfz-Betriebe, Großwäschereien oder Bauhöfe. Abstandsklasse VI erweitert die Nutzungen z.B. um Autobusunternehmen sowie produzierende Betriebe mit unterschiedlichen Verfahren. Allgemein wird eine zweigeschossige Bebauung mit GRZ 0,8 zugelassen, wobei die Traufhöhe von max. 9,0 m im Norden auf max. 8,0 m in den übrigen Teilflächen abgestuft wird. Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment wurde im gesamten Gewerbegebiet ausgeschlossen. Zur *Sassnitzer Straße* wurde ein rund 25 m breiter Grünstreifen berücksichtigt, die Erschließung der Grundstücke erfolgt von einer neu angelegten Erschließungsstraße. Im Gewerbegebiet westlich der *Sassnitzer Straße* siedelten sich nach der Jahrtausendwende eine Tankstelle, der Beherbergungsbetrieb „Haus Julia“ sowie Speditionsunternehmen (Baltische Post GmbH) und Handwerksunternehmen (Autohaus Eggert GmbH, Haustechnik Sagard) an. Am westlichen Rand befindet sich die immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlage der Fa. Buss & Buss Spezialmetalle GmbH. Zudem bestehen im Gebiet der Wertstoffhof des Abfallwirtschaftsbetriebs des Landkreises sowie das Gebäude der freiwilligen Feuerwehr.

Im Westen grenzt nur durch einen 10 m breiten Pufferstreifen getrennt das Wohngebiet in der *Wiesenstraße* an die gewerblichen Nutzungen an. Die Entfernung zwischen gewerblicher Nutzung und dem nächstgelegenen Immissionsort (hier Wohnhaus *Wiesenstraße* 29) beträgt rund 20 m.

Die Entfernung des Wohngebiets an der *Wiesenstraße* zum Rand des Plangebiets beträgt rund 200 m. Weitere Wohnnutzung befindet sich nördlich des Plangebiets im historisch als Gemengelage einzustufenden Bereich der *Ernst-Thälmann-Straße* (z.B. Wohnhaus *Ernst-Thälmann-Straße* 15 in rund 140 m Entfernung).

Die nächstgelegene Störfallanlage im Sinne des § 3 (5a) BImSchG ist die Biogasanlage der Fa. Jasmunder Biogas GmbH & Co. KG, gelegen in einem Abstand von knapp 1.300 m zum Plangebiet. Der Betriebsbereich wird dabei gem. § 2 Nr. 1 der 12. BImSchV i.V.m. Anhang I der unteren Klasse zugeordnet (Achtungsabstand 250 m).

1.4.2.) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts.

Schutzgebiete nach internationalem Recht finden sich erst in größerer Entfernung von deutlich über 2,5 km und spielen für die Planung keine Rolle.

Das nationale Landschaftsschutzgebiet L 81 Ostrügen umschließt allseitig die Ortslage Sagard und grenzt damit nahezu unmittelbar an das Plangebiet an. Zwischen der Grenze des Landschaftsschutzgebiets und dem Plangebiet verläuft die Bahntrasse Bergen – Sassnitz im Osten bzw. die B 96 im Süden.

Nach dem Biotopatlas des Landes befinden sich innerhalb des Plangebiets keine gesetzlich geschützten Biotop. Östlich jenseits der Bahngleise befindet sich das Biotop RUE05354 Gebüsch/ Strauchgruppe; Saum/ Böschung (als Naturnahes Feldgehölz) mit einer Größe von 0,6276 ha. Weitere Biotop befinden sich erst in größerer Entfernung jenseits der B 96.

Südlich der B 96 verläuft der nicht WRRL-berichtspflichtige Graben 0:L104 als Gewässer III. Ordnung. Ein rund 65 m langer Stich führt zurück vom Graben bis zur Einmündung der *Sassnitzer Straße* in die Umgehungsstraße.



Abbildung 5: Schutzgebiete: LSG (grün), Quelle Kartenportal Umwelt [1]



Abbildung 6: Geschützte Biotop, Quelle Kartenportal Umwelt [1]

2.) Städtebauliche Planung

2.1.) Nutzungskonzept

Die Flächen im Plangebiet wurden durch einen örtliches Fuhrunternehmer erworben und sollen kurzfristig die direkt angrenzend bestehenden Betriebsflächen erweitern (Rekewitsch Transporte, Sassnitzer Str. 3). Vorgesehen ist eine Nutzung als Lagerplatz und Abstellfläche für Technik, Fahrzeuge und Container. Dabei sollen auch lose Baustoffe wie z. B. Flintsteine und Erden gelagert werden, aber keine Abfallstoffe oder anderweitig gefährlichen oder belasteten Baustoffe. Mittelfristig sind auch Lager- / Hallenbauten geplant. Die derzeitigen Betriebszeiten des Fuhrunternehmens liegen zwischen 08.00-17.00 Uhr.

Das Plangebiet ist aufgrund des direkten Anschlusses an das überörtliche Straßennetz (B 96) sowie die Nähe zum Fährhafen Mukran für die Branche Transporte / Güterbeförderung im Strassenverkehr sehr gut geeignet.

2.2.) Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Gewerbegebiete im Sinne von § 8 BauNVO können damit sehr unterschiedliche Funktionen wahrnehmen und ein entsprechend unterschiedliches Erscheinungsbild aufweisen. Sie sollen vornehmlich nicht erheblich störende Betriebe aller Art, auch Dienstleistungsbetriebe, Tankstellen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Lagerplätze und –häuser und Anlagen für sportliche Zwecke aufnehmen. Die Aufzählung verdeutlicht, dass in einem Gewerbegebiet nicht zwingend Betriebe des produzierenden Gewerbes vorhanden sein müssen.

Ausnahmsweise können nach § 8 (3) BauNVO zudem Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten zugelassen werden

Der Nutzungsartenkatalog der BauNVO für das neue Gewerbegebiet Ost soll angesichts der örtlichen Gegebenheiten eingeschränkt werden, dabei werden die im Folgenden benannten Nutzungen ausgeschlossen. Bei allen Einschränkungen eines Gewerbegebiets nach § 1 (5) BauNVO muss der Gebietscharakter erhalten bleiben. Das heißt jedoch nicht, dass das gesamte Spektrum aller denkbaren gewerblichen Nutzungen auch in einem Gewerbegebiet vorhanden oder zulässig sein muss.

- Betriebe des Einzelhandels: Das Gewerbegebiet Ost liegt in größerer Entfernung zum Ortszentrum Sagard in nicht integrierter Lage. Der gut etablierte Versorgungsbereich liegt im entgegengesetzten Ortsrand an der Glower Straße (L 30). Um die bestehende Versorgungsstruktur nicht zu gefährden, werden im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe zur Sicherung der örtlichen Versorgungsstrukturen grundsätzlich ausgeschlossen. Nahversorgungsstandorte sind auf einen Bereich in fußläufiger Entfernung zu einem möglichst großen Anteil der örtlichen Wohnbevölkerung zu beschränken. Ausgenommen vom Ausschluss bleiben nicht zentrenrelevante Branchen wie Automobil und Automobilzubehör, Landmaschinen- und Landtechnik oder Baubedarf, Baumaterial sowie allgemein der Annehmhandel (d.h. Verkaufsräume im Zusammenhang mit Produktionsstätten, die diesen zugeordnet und räumlich untergeordnet sind).
- Beherbergungsbetriebe: Beherbergungsbetriebe werden zur Sicherung der Flächen für „klassische“ gewerblichen Nutzungen ausgeschlossen. Beherbergungsbetriebe können in der im Tourismusraum liegenden Gemeinde zu einer Stärkung des Ortszentrums beitragen, ansonsten bestehen für die Erholung geeignete Flächen vor allen im Westen (Bezug zum Bodden) und Norden (Bezug zum Nationalpark) des Ortes. Beherbergungsbetriebe sind in einem Tourismusraum zudem immer auch auf einen Erholungsurlaub ausgerichtet und würden damit dem Charakter des Gewerbegebiets widersprechen.
- Werbeanlagen: In Gewerbegebieten wären ohne gesonderte Regelung auch eigenständige Werbeanlagen (d.h. solche ohne Bezug zur Stätte der Leistung) zulässig. Durch die Lage an der überörtlichen B 96 sowie unmittelbar an der Ortseinfahrt wäre eine gute Sichtbarkeit auch für den überörtlichen Verkehr gegeben. In Berücksichtigung der Sicherheit des überörtlichen Verkehrs (Vermeidung von Ablenkung der Kraftfahrzeugführer gerade im Einmündungsbereich der Gemeindestraße) sowie zum Schutz des Ortsbild bleiben eigenständige Werbeanlagen daher ausgeschlossen. Der Ausschluss gilt nicht für solche Werbeanlagen, die als Nebenanlagen auf eine Hauptnutzung bezogen bleiben.
- Vergnügungsstätten: Vergnügungsstätten sowie Bordelle und Wohnungsprostitution (als Teilmenge der sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe) könnten einen Trading-Down-Effekt bewirken und würden dem angestrebten Erscheinungsbild der Gemeinde an der Ortseinfahrt widersprechen. Urlauber, v.a. Familien mit Kindern, könnten durch ein entsprechend abstoßendes Erscheinungsbild an der Ortseinfahrt von einem Besuch des Ortes abgehalten werden. Damit würden die zur Belebung des historischen Ortszentrums (mit gotischer Kirchen und Brunnenau) erforderlichen Einrichtungen (v.a. Gastronomie und Dienstleistungen) geschwächt und die langjährigen Anstrengungen der Gemeinde (Sa-

nierungsgebiet) in Frage gestellt.

Einschränkungen zum Immissionsschutz für GEE

Nach § 1 (5) BauGB sind bei der Bauleitplanung u. a. die Belange des Umweltschutzes, d. h. auch der Immissionsschutz und damit der Schallschutz zu berücksichtigen. Nach § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm sind in DIN 18005 gleichlautend mit den Immissionsrichtwerten in Ziffer 6.1 der TA Lärm für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden wie folgt festgelegt:

- MI-Gebiet 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts
- WA-Gebiet 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts

Der Beurteilungszeitraum tags erstreckt sich von 06.00 bis 22.00 Uhr, der Beurteilungszeitraum nachts von 22.00 bis 06.00 Uhr. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Schutzbedürftige Immissionsorte in der näheren Umgebung des Plangebiets sind

- Wohngebäude *Wiesenstraße 29* (IO 1) als WA mit einem Immissionsrichtwert von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. Der Abstand zum Schwerpunkt des größeren südlichen Abschnitts des Gewerbegebiets beträgt gut 230 m. Da die südlichen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet“ noch nicht bebaut wurden und damit keine Abschirmwirkung durch Gebäude zu verzeichnen ist, ist eine freie Schallausbreitung anzunehmen.
- *Ernst-Thälmann-Straße 15* (IO 2) als MI mit einem Immissionsrichtwert von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie
- *Sassnitzer Straße 1* (IO 3) als MI mit einem Immissionsrichtwert von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Die entstehende Lärmbelastung wurde gemäß des vereinfachten Ermittlungsverfahrens für Lärm-Immissionen nach dem Schallschutzerlass NRW [4] ermittelt. Das Verfahren eignet sich im Wesentlichen für die städtebauliche Planung von Gebieten, für die Standorte und Art konkreter Anlagen noch nicht bekannt sind. Das vereinfachte Ermittlungsverfahren setzt voraus, dass die Schallemission gleichmäßig über die gesamte Fläche verteilt ist und die resultierende Schalleistung im Mittelpunkt des Gebietes liegt. Das Diagramm zur Ermittlung der Immissionen aus Gewerbelärm stellt die exakte graphische Umsetzung des Abschnitt 4.5 der DIN 18005 Teil 1 (bei ausschließlich freier Schallausbreitung) dar (vgl. Anhang 1). Für die Berechnung wurde für GE-Gebiete gem. Abschnitt 4.5.2 der DIN 18005 Teil 1 ein Schalleistungspegel tags und nachts von $L_{w'} = 60 \text{ dB(A)/m}^2$ angesetzt. Angesichts der unregelmäßigen Geometrie wurde das Gebiet in zwei Teilflächen aufgeteilt (nördliche Teilfläche mit 0,20 ha; südliche Teilfläche mit 0,82 ha). Die Pegel sind logarithmisch zu addieren.

Immissionsort	Teilfläche 1 (0,82 ha) $L_{w'} = 60 \text{ dB(A)/qm}$ tags und nachts		Teilfläche 2 (0,28 ha) $L_{w'} = 60 \text{ dB(A)/qm}$ tags und nachts		Gesamt Mittelungspegel
	Abstand		Abstand		
IO 1	231 m	40,4 dB(A)	261 m	24,2 dB(A)	40,5 dB(A)
IO 2	261 m	38,9 dB(A)	176 m	28,8 dB(A)	39,2 dB(A)

IO 3	263 m	38,9 dB(A)	176 m	28,8 dB(A)	39,3 dB(A)
------	-------	------------	-------	------------	------------

Der Mittelungspegel der planbedingten Zusatzbelastung liegt damit im IO 1 tags um 14 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert für WA-Gebiete. In der Nachtzeit wird der Immissionsrichtwert leicht um 1 dB(A) überschritten. Für den IO 2 und IO 3 werden die Immissionsrichtwerte tags um 21 dB(A) und nachts um 6 dB(A) unterschritten.

Der im BImSchG verankerte und in der TA Lärm für Anlagen ihres Anwendungsbereichs übernommene Grundsatz, dass die Gesamtbelastung die Immissionsrichtwerte nicht überschreitet (der sogenannte Akzeptorbezug), erfordert über die Betrachtung der planbedingten Immissionen die Berücksichtigung der Vorbelastung. Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 5 (1) Nr. 1 BImSchG) ist nur sichergestellt, wenn die Gesamtbelastung am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte nicht überschreitet. Dabei sind sowohl die vorhandenen Gewerbebetriebe als auch die auf den freien Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet“ noch möglichen, planungsrechtlich zulässigen Gewerbeansiedlungen einzustellen. Mit der Beschränkung auf die Abstandsklassen VI und VII ist planungsrechtlich keine Einschränkung von Emissionskontingenten festgesetzt, so dass von einer rechtlich zulässigen und planungsrechtlich gesicherten vollen Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm im Bestand auszugehen ist.

Die mit der Planung neu zugelassene Zusatzbelastung muss daher für sich betrachtet unterhalb der Relevanzschwelle verbleiben. Nach Ziffer 2.2 TA Lärm umfasst der Einwirkungsbereich einer Anlage nur die Flächen, in denen die von der Anlage ausgehenden Geräusche einen Beurteilungspegel verursachen, der weniger als 10 dB(A) unter dem für diese Fläche maßgebenden Immissionsrichtwert liegt.

Angesichts der Unterschreitung der Immissionsrichtwerte im Zeitraum tags von mehr als 10 dB(A) liegt die schützenswerte Wohnbebauung an der *Wiesenstraße* für den Beurteilungszeitraum tags außerhalb des Einwirkungsbereich der Planung. Die Planung wird im Zeitraum tags hier zu keiner erheblichen Erhöhung der Immissionsbelastung beitragen. Dies gilt ohne Emissionskontingentierung jedoch nicht für den Zeitraum nachts.

Nicht ausreichende Abstände können nach Ziffer 4.5.2 der DIN 18005 Teil 1 durch planungsrechtliche Festsetzungen (Nutzungsbeschränkungen) ausgeglichen werden. Emissionskontingente nach DIN 45691 [5] sind dabei grundsätzlich geeignet, das Emissionsverhalten als "Eigenschaft" von Betrieben und Anlagen im Sinne des § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO zu kennzeichnen. In Ziffer 3.7 der DIN 45691 ist festgehalten, dass für das Emissionskontingent bisher die Bezeichnung "Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel - IFSP" gebräuchlich war.

In diesem Sinne wird für den Zeitraum nachts der immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel im südlichen Geltungsbereich (GEe) auf 49 dB(A)/qm begrenzt.

Immissionsort	Teilfläche 1 / GEe (0,82 ha) L_w 49 dB(A)/qm nachts		Teilfläche 2 (0,28 ha) L_w 60 dB(A)/qm nachts		Gesamt Mittelungspegel
	Abstand		Abstand		
IO 1	230 m	29,4 dB(A)	261 m	24,2 dB(A)	30,5 dB(A)
IO 2	260 m	27,9 dB(A)	177 m	28,8 dB(A)	31,4 dB(A)
IO 3	263 m	27,9 dB(A)	177 m	28,8 dB(A)	31,4 dB(A)

Bei bereits voller Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte nachts von 40 dB(A) würde eine Zusatzbelastung von 30,5 dB(A) nur zu einer Erhöhung um 0,5 dB(A) führen. Diese geringe Überschrei-

tung ist analog zu der Regelung in 3.21 TA Lärm hinnehmbar. Nach 3.21 TA Lärm darf auch bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte aufgrund der Vorbelastung die Genehmigung einer Anlage aus Gründen des Lärmschutzes nicht versagt werden, wenn der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant anzusehen ist. Das ist in der Regel der Fall, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. In diesem Fall kann auch die Bestimmung der Vorbelastung entfallen.

Die Kontingentierung ist damit in erster Linie auf eine sachgerechte Verteilung der zulässigen Gesamtemissionen ausgerichtet (Einleitung DIN 45691). Zwar wird auch der Schutz der Umgebungsbebauung gewährleistet; dieser ist grundsätzlich jedoch bereits durch die unmittelbar geltenden immissionsschutzrechtlichen Betreiberpflichten nach §§ 5, 22 BImSchG sowie die Anforderungen in Genehmigungsverfahren nach TA Lärm sichergestellt. Mit der Kontingentierung kann vor allem verhindert werden, dass der Betrieb im zusätzlichen Gewerbegebiet Ost die maßgeblichen Immissionsrichtwerte ausgeschöpft und damit die beabsichtigte Nutzung der noch unbebauten Flächen im Bereich des Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet“ einschränkt (sog. „Windhundrennen“). „Planerische Vorbelastungen“ sind nach Ziff. 3.4. DIN 45691, aber nicht der TA Lärm zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für eine Betriebsansiedlung im Plangebiet sind zur Überprüfung der Einhaltung der Festsetzung als erstes für die oben genannten Immissionsorte die dem Betrieb zustehenden Immissionskontingente LIK,B,j zu berechnen. Diese ergeben sich aus den Emissionskontingenten (LEK,i) entsprechend der Festsetzung und der Größe der Teilflächen, die sich im Besitz des Betriebs befinden. Bei nur einem Betrieb ist das gesamte veranschlagte Emissionskontingent anzusetzen.

In einem zweiten Schritt ist nach den Maßgaben der TA Lärm zu berechnen, welche Lärmemissionen durch den konkret geplanten Betrieb zu erwarten sind. Dabei sind alle Zu- und Abschläge entsprechend den Normen und Vorschriften der TA Lärm zu beachten (z. B. Ruhezeitenzuschlag, Einzeltonzuschlag, Abschirmung durch vorgelagerte Bebauung, Bodendämpfung usw.). Einem Betrieb verbleibt somit die Möglichkeit schallschützender Maßnahmen, um eine Überschreitung des ihm zustehenden Kontingentes am Immissionsort zu verhindern. Dies kann durch bauliche oder organisatorische Maßnahmen ebenso erfolgen wie durch eine Beschränkung der Betriebszeiten. Der Betrieb ist dann planungsrechtlich zulässig, wenn die nach TA Lärm zu erwartenden Lärmimmissionen die Immissionskontingente (LIK,B,j) an den maßgeblichen, festgelegten Immissionsorten nicht überschreiten.¹

Die Rechenmethode ist Bestandteil der DIN 45691 und wird mit der Festsetzung von Emissionskontingenten implizit mit festgesetzt.

Ab einem Wert von ca. 50 dB(A)/m² wird die nächtliche Betriebstätigkeit merklich eingeschränkt. Angesichts der Lage der Immissionsorte ausschließlich westlich und nördlich des Plangebiets führt die o.g. Vorgehensweise in der Praxis jedoch dazu, dass für den Richtungssektor Nordost bis Südwest (im Uhrzeigersinn betrachtet) keine Berechnung stattfindet und damit praktisch keine schalltechnische Einschränkung besteht - auch wenn keine Zusatzkontingente nach Ziffer 3.8 und Anhang C.3.3 DIN 45691 ausdrücklich festgesetzt werden. Künftige Betriebe können damit ohne weiteres durch vertretbare betriebliche oder organisatorische Maßnahmen, wie z. B. die Verladung nur auf der nach Südosten orientierten Gebäudeseite oder bauliche Maßnahmen wie z. B. die Errichtung eines Gebäudes an der Westgrenze des Betriebsgrundstücks, sicherstellen, dass die in Richtung Westen zulässigen Emissionskontingente nicht überschritten werden.

Mit der Kontingentierung macht die Gemeinde Gebrauch nicht nur von der Gliederung des Gewerbegebiets im Plangebiet, sondern vor allem von der baugebietsübergreifenden Gliederungsmög-

¹ Storr, Johann, Emissionskontingentierung nach DIN 45691 und ihre Anwendung im Genehmigungsverfahren, Lärmbekämpfung Bd. 5 (2010) Nr. 5 - September
Gemeinde Sagard, B-Plan Nr. 27 „Gewerbegebiet Ost“
Vorentwurf vom 09.04.2020, Stand: 12.10.2020

lichkeit nach § 1 (4) Satz 2 BauNVO, nach der Festsetzungen zur räumlichen Gliederung auch für mehrere Baugebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander getroffen werden können. Das BVerWG hat als Voraussetzung für eine Gliederung nach § 1 (4) Satz 2 BauNVO benannt (Urteil vom 07.12.2017 - 4 CN 7.16), dass die Wirksamkeit einer gebietsübergreifenden Gliederung von Gewerbegebieten nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO davon abhängig ist, dass ihr ein darauf gerichteter planerischer Wille der Gemeinde zugrunde liegt, der in geeigneter Weise im Bebauungsplan selbst oder seiner Begründung dokumentiert worden ist. Eine gebietsübergreifende Gliederung ist hier angezeigt, da die Kontingentierung für das hinzutretende Gewerbegebiet Ost gerade dem Schutz der bestehenden Nutzungsmöglichkeiten der bislang un bebauten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 dienen.

Geschuldet dem Umstand, dass auch bei Anwendung des § 1 (4) BauNVO die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete zu wahren ist, ist die Voraussetzung für eine baugebietsübergreifende Gliederung gemäß § 1 (4) Satz 2 BauNVO, dass neben dem emissionskontingentierten Gewerbegebietsflächen noch (mindestens) ein Gewerbegebiet als Ergänzungsgebiet vorhanden ist, in welchem keine Emissionsbeschränkungen gelten. Für eine Geräuschkontingentierung, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen soll, ist von 60 dB(A) tags wie nachts auszugehen (vgl. Ziff. 5.2.3 der DIN 18005-1).

Mit der unbeschränkten Teilfläche im Norden hält der Bebauungsplan eine zumindest kleine unbegrenzte Fläche bereit. Weitere unbegrenzte Flächen bestehen in den angrenzenden Gewerbegebieten.

- Mit der Beschränkung auf Betriebe der Abstandsklassen VI und VII im Bereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet“ ist zwar eine gewisse Einschränkung der Betriebe nach § 1 (5) BauNVO verbunden, dies ist jedoch schon dem Charakter eines Gewerbegebiets in Abgrenzung zum Industriegebiet geschuldet und nach § 1 (5) BauNVO zulässig. Eine planungsrechtliche Einschränkung von Emissionskontingenten ist damit nicht verbunden.
- Gleiches gilt für das bestehende faktische Gewerbegebiet nordöstlich des Plangebiets (vgl. Flächennutzungsplan). Die rechtlichen Wirkungen eines faktischen Gewerbegebiets sind weitgehend vergleichbar zu einem festgesetzten Gebiet. Die gesetzliche Festlegung der zulässigen Anlagen nach § 34 (2) BauGB i. V. m. § 8 BauNVO bleibt in ihrer allgemeinen Wirkung grundsätzlich nicht hinter einer planerischen Festsetzung zurück.

Betriebe, die regelmäßig auch während der Nachtzeit Lärmemissionen verursachen, haben damit auf der unbeschränkten Teilfläche oder in den bereits bestehenden Gewerbegebieten im direkten Umfeld ausreichend Ansiedlungsmöglichkeiten. Zudem können bei Berücksichtigung einer entsprechenden baulichen Organisation (mit Schallabstrahlung vorwiegend im Sektor Nordost bis Südwest) auch im beschränkten Teil des Plangebiets unterschiedlichste Gewerbebetriebe durchaus auch mit Nachtnutzung entstehen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die Umgebungsbebauung mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt (vgl. Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet“). Bei der Festsetzung der GRZ ist zu berücksichtigen, dass flächenhafte Anlagen wie Lagerplätze und Lkw-Stellflächen als gewerbliche Hauptnutzungen bei der GRZ I zu berücksichtigen sind. Mit einer GRZ von 0,8 wird die Obergrenze des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete ausgeschöpft. Angesichts der Kappungsgrenze von 80% für den Versiegelungsanteil von Baugrundstücken nach § 19 (4) BauNVO insgesamt kann eine Überschreitung der GRZ mit Stellplätzen und Nebenanlagen damit nur noch in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Im Einzelfall kann von der Einhaltung der Kappungsgrenze jedoch abgesehen werden,

- bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder
- wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Die Gebäudehöhe wird in Fortführung der Festlegungen des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbege-

biet“ auf 9,0 m über Gelände festgelegt; angesichts einer durchschnittlichen Höhe von 37,5 m NHN resultiert eine zugelassene Firsthöhe von 46,5 m NHN. Die Firsthöhe bezeichnet den oberen Abschluss der Gebäude, wobei untergeordnete technische Anlagen wie Masten, Schornsteine u.ä. unberücksichtigt bleiben.

Überbaubare Grundstücksfläche/ Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen angegeben, wobei der überbaubare Bereich grundstücksübergreifend festgelegt wird. Um eine angemessene Breite des Straßenraums zu erhalten, wird grundsätzlich eine Vorgartentiefe von rund 5,0 m angestrebt.

Entlang der B 96 ist der 20 m Anbauverbotsstreifen nach § 9 FStrG bei der Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche zu berücksichtigen (gemessen vom Rand der befestigten Fahrbahn). Der Anbauverbotsstreifen wird als von baulichen Anlagen freizuhalten festgesetzt.

Die vorhandene Bebauung im Umfeld des Plangebiets entspricht einer offenen Bauweise nach § 22 (2) BauNVO. Auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet“ blieben Gebäude mit Längen von über 50 m ausgeschlossen.

Grünordnung

Maßnahmen zur Grünordnung bestehen vor allem in der Sicherung der angrenzenden Senke sowie ergänzenden Einzelbaumpflanzungen.

Anfallendes Oberflächenwasser kann im Planbereich angesichts des zugelassenen Versiegelungsgrads von 80% der Grundstücksfläche voraussichtlich nicht zur Versickerung gebracht werden. Am Standort stehen im Untergrund im Wesentlichen stark lehmiger Sand (SL) an, was die Möglichkeiten der Versickerung begrenzt, auch wenn die kürzlich vorgenommene Auffüllung aus versickerungsfähigem Bodensubstrat besteht.

2.3.) Erschließung

2.3.1.) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch die bestehende Gemeindestraße *Sassnitzer Straße* erschlossen. Voraussetzung ist jedoch ein Anschluss ausschließlich ganz im Norden des Plangebiets, da im weiteren Verlauf der *Sassnitzer Straße* als Zubringer zur Umgehungsstraße zusätzliche Anschlüsse aus Gründen der Verkehrssicherheit ausgeschlossen bleiben müssen.

Eine Grundstückszufahrt besteht bereits. Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV sind nicht beabsichtigt.

2.3.2.) Medientechnische Erschließung

In der angrenzenden Gemeindestraße *Sassnitzer Straße* sind Medien vorhanden. Von dort sind die Erschließungsanlagen entsprechend den jeweiligen Satzungen oder Konzessionsverträge sowie der geltenden technischen Regelwerke aufzubauen.

Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Dem ZWAR obliegt im Plangebiet die Abwasserbeseitigungspflicht gem. § 56 WHG bzw. § 40 LWaG M-V. Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgen durch den ZWAR; es besteht satzungsgemäß Anschlusszwang.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die in der *Sassnitzer Straße* anliegenden Trinkwasserleitungen des ZWAR.

In der *Sassnitzer Straße* bestehen öffentliche Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgungsanlagen des ZWAR.

Das von den befestigten und bebauten Flächen gesammelt abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser nach § 54 (2) Wasserhaushaltsgesetz und ist dem ZWAR gem. § 40 (2) LWaG vom

Grundsatz her zu überlassen (Anschlusszwang gem. § 3 der Abwasseranschlusssatzung). Unberührt davon, bleibt die Möglichkeit der Versickerung auf den Grundstücken des Anfalls mittels Anlagen gem. Arbeitsblatt DWA-A 138 bei Machbarkeit und unter Ausschluss der Beeinträchtigung anderer Grundstücke. Die Nachweisführung obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer. Östlich des geplanten Gewerbegebiets befindet sich ein Teich, der in den südlich der B 96 verlaufenden Graben O:L 104 des Wasser- und Bodenverbands entwässert, so dass alternativ Möglichkeiten zur Ableitung bestehen. Angesichts der gewerblichen Nutzung ist dabei eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers zu berücksichtigen.

Der Löschwasserbezug nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 aus dem öffentlichen Versorgungsnetz in Höhe von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden ist nach aktueller Einschätzung möglich. Entsprechende Hydranten sind im Umfeld des Plangebietes vorhanden. Über die im weiteren Umfeld des Plangebietes vorhandenen Hydranten in der Ernst-Thälmann-Straße (Hy-Nr. 33015 und 33016) können maximal 48,00 m³/h Löschwasser bereitgestellt werden. Diese Werte sind als Löschwassermenge für die zweistündige Erstbrandbekämpfung gemäß DVGW - Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 zu verstehen. Bei gleichzeitiger Entnahme aus mehreren Hydranten reduzieren sich die Einzelentnahmemengen, so dass insgesamt auch nur maximal 48,00 m³/h Löschwasser verfügbar ist.

Strom- und Gasversorgung

Die Erschließung mit Strom und Gas kann über das anliegende Netz gesichert werden, das innere Leitungsnetz auf den Baugrundstücken ist je nach Bedarf neu aufzubauen.

Abfallentsorgung

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

2.4.) Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz. Insgesamt werden 11.060 qm Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche bzw. einer zu erwartenden Gesamtversiegelung von 8.848 qm vorgesehen:

	Flächengröße	GRZ	Zulässige Grundfläche	Zulässige Versiegelung
GE / GEe	11.060 qm	0,8	8.848 qm	8.848 qm
Maßnahmefläche	1.310 qm			
Verkehrsfläche (Bestand)	240 qm		-	240 qm
Gesamt	12.610 qm		8.848 qm	9.088 qm

3.) Auswirkungen

3.1.) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen.

- Vorrangig ist die Sicherung einer Erweiterungsfläche für ein örtliches Unternehmen; die Planung entspricht damit den Belangen der örtlichen Wirtschaft. Die Entwicklung von Flächen für die gewerbliche Wirtschaft berücksichtigt die regionale Funktion der Gemeinde

Sagard als Grundzentrum.

- Die Belange von Natur- und Umweltschutz sind angesichts der Ausweitung des Siedlungsbereichs und der Zulassung neuer Eingriffe betroffen. Durch die Planung werden gut 1,1 ha Gewerbegebiet mit einer Gesamtbebauung / -versiegelung von bis zu 8.848 qm vorbereitet. Dabei ist die Vorbelastung der Fläche durch angrenzende Gewerbenutzung sowie die trennende Wirkung von Bahntrasse und Bundesstraße, die das Plangebiet vollständig von den angrenzenden Landschaftsbereichen abschneiden, und durch die frühere Nutzung als siedlungsnah genutzte Gartenfläche zu berücksichtigen. Die zusätzlichen Eingriffe sind zu ermitteln und nach § 1a BauGB zu kompensieren.

Darüber hinaus sind die privaten Belange der Grundstückseigentümer sowie der Eigentümer angrenzender Grundstücke (nachbarliche Belange) angemessen zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB, es besteht kein reguläres Baurecht. Der Grundstückseigentümer hat die Aufstellung eines Bebauungsplans beantragt.

Angesichts der umliegenden gewerblichen Nutzungen bestehen keine unmittelbaren Nutzungskonflikte. Bestehende gewerbliche Nutzungen sind im Zulassungsverfahren nach TA Lärm als Vorbelastung zu berücksichtigen, so dass auch in der weiteren Nachbarschaft die Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Zulassungsverfahren gewährleistet ist. Unberücksichtigt blieben nach TA Lärm allerdings zukünftige Nutzungen auf den planungsrechtlich gesicherten freien Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet“, so dass aus der Erweiterung der Gewerbeflächen östlich der *Sassnitzer Straße* faktisch eine Einschränkung für das Altgebiet entstehen könnte (sog. „Windhundrennen“). Dies wird durch eine Kontingentierung verhindert, mit der sichergestellt wird, dass die planbedingte Zusatzbelastung an den relevanten Immissionsorten um mehr als 10 dB(A) unter den Immissionsrichtwerten bleiben wird und diese damit nach Ziffer 2.2 TA Lärm nicht mehr im Einwirkungsbereich des Plangebiets liegen.

Durch die Erweiterung der Gewerbeflächen entsteht zusätzlicher Verkehr. Angesichts des direkten Anschlusses an die überörtliche B 96 sind hiervon jedoch keine Wohn- oder Mischgebiete betroffen. Für die B 96 fällt der zusätzliche Verkehr nicht ins Gewicht.

4.) Umweltbericht

... wird gemäß der Hinweise der Beteiligung nach § 4(1) BauGB ergänzt.

4.1.) Quellen

- [1] Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (zuletzt Stand 03/2020: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)
- [2] LUNG (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotopen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Auflage – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013
- [3] Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern
- [4] Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau - DIN 18005 Teil I - Ausgabe Mai 1987 - RdErl. d. Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr v. 21.7.1988 - I A 3 - 16.21-2
- [5] DIN 45691 Geräuschkontingentierung, Berlin, Beuth Verlag 2006
- [6] Internethandbuch zu den Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV (zuletzt eingesehen am 14.09.2018: <http://ffh-anhang4.bfn.de/>)

- [7] Maßnahmensteckbriefe Vögel NRW,
<https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de>, <http://atlas.nw-ornithologen.de>

Gemeinde Sagard
Oktober 2020

Anhang 1: Vereinfachtes Ermittlungsverfahren, Diagramm Gewerbeemissionen [4]

