

**Begründung zum vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 1
„Gewerbegebiet I“
der Gemeinde Sagard**

Stand der 1. vereinfachten Änderung

Satzungsfassung

(Änderungen und Ergänzungen sowie Streichungen sind kursiv)

Stand November 2006

1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt westlich der Gleisanlage der Deutschen Bahn und wird im Süden durch die B 96 begrenzt. Es umfasst eine Fläche von 6,53 ha.

2. Ziele und Notwendigkeit der Planänderung

Die Gemeinde Sagard beabsichtigt, ein Gewerbegebiet zu entwickeln, das zur Aufnahme von Betrieben dient, die im Ortskern keine weitere Entwicklungsmöglichkeiten besitzen, ferner zur Neuansiedlung von Betrieben für die Versorgung der Gemeinde und darüber hinaus für Betriebe, die in keinem unmittelbaren Bezug zur Gemeinde stehen.

Ein Autohaus und eine Tankstelle wurden bereits angesiedelt.

Der Umfang des Gebietes orientiert sich an Vergleichswerten aus dem Gebiet der Altländer der Bundesrepublik Deutschland. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die verkehrspolitische Lage Sagards im Achsenkreuz von B 96 und L 30 den Ort für vielfältige Gewerbe prädestiniert.

Das Gebiet ist im Entwurf zum Flächennutzungsplan dargestellt und ordnet sich organisch in die übrigen Nutzungen ein. Insbesondere wird ein ausreichender Abstand zu dem im Westen gelegenen allgemeinen Wohngebiet eingehalten.

Die in Anspruch zu nehmende Fläche wird seit April 1990 nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Aus landschaftsökologischer Sicht handelt es sich um keinen schützenswerten Bereich. Der mit dem Gewerbegebiet gegebene Eingriff in die Landschaft wird nach der Planung zumindest teilweise durch die Aufwertung der umgebenden Flächen ausgeglichen; soweit erforderlich, müsste dieser Eingriff durch landschaftsökologische Maßnahmen an anderen Stellen des Ortsgebietes ausgeglichen werden.

Die in der Gemeinde Sagard befindlichen großflächigen Einzelhandelsbetriebe beabsichtigen, sich flächenmäßig zu vergrößern. Hierzu besteht an den jetzigen Standorten nicht die Möglichkeit. Darum werden neue Standorte z.B. auch für LIDL im Sondergebiet Handel an der L 30 ausgewiesen. Um die Umsiedlung zu ermöglichen, ist die Nachnutzung des jetzigen LIDL- Standortes im Gewerbegebiet I für großflächige Einzelhandelseinrichtungen für zentrenrelevante Sortimente auszuschließen.

3. Konzept

- (1) Die Lage am Ortseingang macht eine besonders starke Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes erforderlich. Aus diesem Grund werden durch den Bebauungsplan 20 – 50 Meter breite Flächen gesichert.
- (2) Die Verkehrsanbindung erfolgt über die B 96 durch eine ~~für 1993/94~~ *geplante vorhandene* Linksabbiegespur. Auf diese Weise wird der Ort von, zu erwartenden Verkehr entlastet. Es ist darauf zu achten, dass das Gebiet vom Ortskern fußläufig gut zu erreichen ist.
- (3) Der inneren Straßenerschließung wurde eine Grundstücksgröße von ca. 3.000 qm als unterste Normalgröße zugrunde gelegt. Es sollten nur in Ausnahmefällen kleinere Grundstücke entstehen, da diese im Allgemeinen für gewerbliche Zwecke nur schlecht nutzbar sind bzw. keine Entwicklungsmöglichkeiten bieten. Die zukünftige Grundstücksaufteilung bleibt der späteren Bodenordnung vorbehalten.
- (4) Die Erschließung des Gebietes mit Wasser und Elektrizität ist bereits abgeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine mobile Kläranlage.

4. Festsetzungen

4.1 Gewerbegebiet

Die Nutzung von Gewerbegebieten wird durch die Bestimmungen von § 6 Abs. 1–3 BauNVO verbindlich vorgegeben. Danach sind in diesen Gebieten nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig.

Wohnungen sind nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und -leiter zulässig. Ausnahmsweise können auch Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten zugelassen werden.

Begrifflich gehören zu den Gewerbegebieten auch Einzelhandelsbetriebe. In den alten Bundesländern hat es sich als gefährlich erwiesen, dass sich in Gewerbegebieten große Einzelhandelsbetriebe (nicht immer großflächig gemäß § 11 Abs. 3 Pkt. 1 BauNVO) ansiedeln, die dem Ortskern starke Konkurrenz machen und letztendlich zu dessen Verödung führen. Einer solchen Entwicklung ist im geplanten Gebiet zu begegnen, zumal an der Glower Straße ein fuß— läufig erreichbares Handels— und Dienstleistungszentrum geplant ist, dessen Entstehung durch den genehmigten Vorhaben— und Erschließungsplan Nr. 1 der Gemeinde Sagard gesichert ist.

Es sind also vor allem städtebauliche Gründe, die eine Einschränkung der Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO rechtfertigen. Daher werden unter 4.5 nur solche Einzelhandelsbetriebe aufgeführt, die aufgrund ihres Flächenanspruchs oder ihres Sortimentes ohnehin für einen Standort im Ortskern wenig oder völlig ungeeignet sind.

Die Einstufung der Gewerbebetriebe nach den von ihnen ausgehenden Immissionen ist schwierig. Die Betriebe müssen dabei weniger die Nachbarbetriebe im Gewerbegebiet selbst als vielmehr die Auswirkungen auf das benachbarte allgemeine Wohngebiet berücksichtigen.

Um Kriterien für die Zulässigkeit bestimmter Betriebsarten in Gewerbegebieten in der Praxis zur Verfügung zu haben, wurde von mehreren der alten Bundesländer ein Tabellarium von Abstandslisten entwickelt, aus denen der Mindestabstand zwischen den Betrieben und benachbarten Wohngebieten hervorgeht, bei dem angenommen werden darf, dass in der Regel in den Wohngebieten keine unzulässigen Störungen auftreten werden. Eine solche Liste hat den Charakter eines Negativkataloges, der alle Betriebe außer den aufgeführten zulässt. Aus gegebenem Anlass werden im Anhang nur die Abstandsklassen VI und VII berücksichtigt.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO können im Bebauungsplan für das jeweilige Baugebiet (hier Gewerbegebiet) Festsetzungen getroffen werden, die das Baugebiet

- a) nach der Art der zulässigen Nutzung
- b) nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften

gliedern.

Im Entwurf des Bebauungsplanes wurde eine solche Gliederung auf der Grundlage der Abstandsklassen VI und VII nach der Art der Betriebe vorgenommen, wobei das wesentliche Kriterium der Abstand zu dem oben erwähnten allgemeinen Wohngebiet ist. Diese Spezifizierung führt zum einen dazu, dass sie das benachbarte empfindliche Wohngebiet vor unzumutbaren Störungen schützt, zum anderen erhalten ansiedlungswillige Betriebe klare Vorgaben hinsichtlich ihrer Zulässigkeit.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich bezüglich der Grundflächenzahl (GRZ) am Höchstwert von § 17 Abs. 1 BauNVO, bei der Geschößflächenzahl (GFZ) an mittleren bis Höchstwerten).

Hinsichtlich der GRZ wurde berücksichtigt, dass gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bestimmte bauliche Anlagen mitzurechnen sind. Dazu ge-

hören nach der Landesbauordnung "alle mit dem Erdboden verbundenen, aus Baustoffen hergestellte Anlagen, auch Aufschüttungen und Abgrabungen, Lager-, Abstell- und Ausstellungsplätze, Stellplätze für Kraftfahrzeuge, also nicht nur Gebäude.

Mindestens 20% der jeweiligen Grundstücksflächen müssen gemäß den Festlegungen im Entwurf zum Bebauungsplan von baulichen Anlagen freigehalten werden. Hierzu gehören auch die in den textlichen Festlegungen geforderten Grünstreifen an den Grundstücksgrenzen.

Die Teilgebiete weisen unterschiedliche GFZ—Werte auf. Die maximalen Bauhöhen sind aus der Planzeichnung ersichtlich. Die Begrenzung der Höhenentwicklung soll aus der Sicht der Ortseinfahrt eine übermäßig auffallende Bebauung vermeiden helfen.

Die Straßen sollen mit Bäumen bepflanzt werden. Gestalterisch könnte sich bei dieser Gelegenheit durch die Verwendung unterschiedlicher Baumarten in den einzelnen Straßenzügen ein eigenständiger Straßencharakter herausbilden.

Zur Begrünung innerhalb des Gebietes wurden im Textteil Festsetzungen getroffen, die darauf abzielen, dass zwischen den heute noch nicht feststehenden Grundstücksgrenzen und zur Straße hin eine Begrünung auf den privaten Grundstücken erfolgen soll.

Das mit der gesamten Grüngestaltung angestrebte ansprechende Erscheinungsbild des Gebietes ist für die Anmutung von Sagard als Tor zum Nationalpark Jasmund und für das Gewerbegebiet hinsichtlich der dort arbeitenden Bevölkerung und den Geschäftsverkehr von zentraler Bedeutung. Im Übrigen hat sich gezeigt, dass auch ansiedlungswillige Betriebe häufig optisch ansprechende Gebiete bei ihrer Standortentscheidung bevorzugen.

Durch die Änderungen am Bebauungsplan ergeben sich keine zusätzlichen Eingriffe und keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Umwelt. Somit sind eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sowie ein Umweltbericht nicht erforderlich.

4.2 Verkehrsfläche

Für die Erschließung wird von einer 5,50 m breiten Fahrbahn, beidseitigen Bürgersteigen und von einem begrünten Streifen, der nur teilweise befestigt ist, ausgegangen. Die Straße ist im Regelquerschnitt im Plan dargestellt.

4.3 öffentliche Grünflächen

Das Gewerbegebiet soll am Rand durch bodenständige Bäume und Sträucher dicht eingegrünt werden. Es hat sich als zweckmäßig erwiesen, dass diese Eingrünung von Seiten der Gemeinde vorgenommen wird und nicht den unterschiedlich potenten bzw. unterschiedlich willigen Gewerbebetrieben überlassen bleibt.

Hierbei sollten gestalterische, wirtschaftliche und ökologische Gesichtspunkte Berücksichtigung finden. Die Flächen sind daher überwiegend mit bodenständigen Baum- und Straucharten zu bepflanzen, die nur einer geringen Pflege bedürfen. Keinesfalls ist an eine intensiv zu pflegende Anlage entsprechend einem Stadtpark zu denken, zumal diese einen geringeren ökologischen Wert hätte als eine weitgehend naturbelassene Fläche.

4.4 Flächen für Versorgungsanlagen

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) sowie die Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB) sind in der Planzeichnung aufgeführt.

4.5 Nutzung

4.5.1 Die Nutzung des Gewerbegebietes wird aufgrund des Störgrades der unterschiedlichen Betriebsarten gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO entsprechend der im Anhang aufgeführten Abstandsklassen VI und VII wie folgt

gegliedert:

- a) Im Teilbereich A sind die Betriebsarten der Abstandsklasse VII (Ifd. Nr. 190 – 196) der Abstandsliste zulässig.
- b) In den Teilbereichen B bis E sind die Betriebsarten der Abstandsklasse VI (Ifd. Nr. 149 – 159 und 164 – 177) zulässig.

4.5.2 Ausnahmen ~~gemäß § 31 Abs. 1 BauGB bzw. § 17 Abs. 1 BauZVO~~ sind von diesen Betriebsarten dann zulässig, wenn aufgrund der Antragsunterlagen feststellbar ist, dass es in dem benachbarten Wohngebiet zu keinen Störungen kommt

4.5.3 Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO Verbrauchermärkte, Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren mit Verkauf an Endverbraucher mit Ausnahme der nachfolgend aufgeführten Betriebe unzulässig. Einzelhandelsbetriebe sind nur für folgende Sortimente zulässig:

Lebensmittel (bis 500 qm Verkaufsfläche)

Haushaltswaren (bis 110 qm Verkaufsfläche)

Schuhe (bis 110 qm Verkaufsfläche)

Möbel, Pflanzen,

Baustoffe, Baubedarf,

Kraftfahrzeuge,

Waren eigener Herstellung von im Bebauungsplangebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieben

5. Realisierung

5.1 Grundstücksordnung

Die Eigentumsverhältnisse sind bekannt.

In Rechtsträgerschaft der Gemeinde befinden sich 28.559 qm. Von Privat

erwarb die Gemeinde 33.271 qm. Die Gemeinde bemüht sich um den Kauf von 3.505 qm. Sollte der Erwerb nicht oder nicht kurzfristig möglich sein, ist eine Baulandumlegung gemäß §§ 45 ff BauGB vorgesehen.

Alternativ kann die Gemeinde auch mit dem privaten Partner gemäß § 54 BauZVO einen Vertrag über die Grundstücksneuordnung abschließen.

5.2 Technische Infrastruktur

Die Voraussetzungen für die Ver- und Entsorgung des Gebietes sind gegeben.

Sagard, November 2007



Sahr
Bürgermeisterin

