

**Begründung zur
1. Änderung und Ergänzung des Be-
bauungsplanes Nr. 3
Sondergebiet – Handel“
der Gemeinde Sagard**

Sagard, 07.09.2007

INHALT

1. Anlass und Ziel der Planung

2. Ausgangssituation

- 2.1 Gemeinde Sagard
- 2.2 Umsiedlung mit Erweiterungsmöglichkeiten eines Discountmarktes
 - 2.2.1 Aktuelle Einzelhandels – Versorgungsstruktur in der Gemeinde
 - 2.2.2 Umsiedlung Lebensmittel-Discountmarkt
 - 2.2.3 Entwicklung Lebensmittel – Einzelhandel

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

4. Beschreibung des Plangebietes

- 4.1 Lage und Geltungsbereich
- 4.2 Bestand
- 4.3 Erschließung
- 4.4 Bodenverhältnisse und Topographie
- 4.5 Naturschutz

5. Plankonzept

6. Inhalt des Bebauungsplanes

- 6.1 Art der baulichen Nutzung
- 6.2 Maß der baulichen Nutzung
- 6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
- 6.4 Verkehrliche Erschließung
 - 6.4.1 Fahrverkehr
 - 6.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
 - 6.4.3 Ruhender Verkehr
- 6.5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
 - 6.5.1 Äußere Gestaltung
 - 6.5.2 Werbeanlagen

7. Grünordnung

8. Immissionsschutz

9. Ver- und Entsorgung

10. Städtebauliche Kennzahlen

11. Kosten und Finanzierung

12. Umweltbericht

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Sondergebiet Handel“ ist am 17.05.2003 in Kraft getreten. Die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes möchte gemäß der Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes Einzelhandelseinrichtungen entgegen den Festsetzungen des o. g. Bebauungsplanes im gesamten Plangebiet zulassen und entsprechend steuern. Anlass für die Planung ist die Beobachtung, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein starkes Ansiedlungsinteresse von Einzelhandelsbetrieben besteht u. a. mit einer Auswahl an zentral- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Im Zusammenhang mit der Überplanung des Gebietes östlich der Glower Str. / Anbindung Schulstraße - Bebauungsplan Nr. 11 „Sondergebiet – Handel II „ sollen nun die Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen gebündelt und zentral angesiedelt werden, um auch folgende Vorteile zu sichern und Synergieeffekte zu nutzen:

- Optimierung der Erreichbarkeit des zentralen Einkaufsbereiches für den größten Teil der Bevölkerung mit ausreichenden Park- / Stellplätzen durch die Lage an der Landesstr.-L30, die als Durchgangsstraße in Richtung Glowe – Altenkirchen führt und im Ort als Glower Str. bezeichnet wird,
- ÖPNV, was besonders wichtig für Personengruppen des Umfeldes der Gemeinde Sagard ist, die nicht über einen Pkw verfügen (ÖPNV-Ausbau erfolgt im Bereich)
- Herstellung und Sicherung einer lebendigen Mischung von Einkaufsmöglichkeiten
- Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung insbesondere der nichtmotorisierten Käuferschichten mit Gütern des täglichen Bedarfes,

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird eine Teilfläche im räumlichen Geltungsbereich geändert und das Gebiet wird um Teilflächen erweitert. Die Änderung betrifft die Zulässigkeit einer neuen Nahversorgungseinrichtung – Lebensmittel.

Die eine Erweiterung des Plangebietes ist begründet in der Planabsicht eine geordnete verkehrsmäßige Anbindung für die Sondergebiete – Handel, die östlich und westlich der Glower Straße liegen, umzusetzen. Damit erhält die Anbindung Schulstraße, auch eine Verkehrslösung für den Busverkehr (ÖPNV).

Die weitere Erweiterungsfläche ist südöstlich des Plangebietes vorgesehen und dient als Vorbehaltsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft, der durch die Überplanung (u. a. Versiegelung von Flächen) entsteht und bietet Fläche für ein Regenrückhaltebecken.

Der nördliche und nordwestliche Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 3 bleibt in seinen Festsetzungen unverändert und bedarf keiner Überplanung, damit ist die Fläche auch nicht Bestandteil der 1. Änderung und Ergänzung.

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ansiedlung eines Lebensmittels – Discounter mit einer Verkaufsraumfläche von ca. 1.040 m² (netto) schaffen und eine geordnete Entwicklung mit geplanten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sichern. Des Weiteren wird die verkehrsmäßige Erschließung über die Glower Straße (Landesstr.- L 30) in Verbindung mit der Anbindung Schulstraße neu geordnet und die südwestliche Fläche des Plangebietes wird als Grün- und Ausgleichsfläche festgesetzt, die gleichzeitig einen Übergang und Puffer zur Landschaft erfüllen soll und mit als Vorbehaltsfläche für Oberflächenentwässerung dient.

2. Ausgangssituation

2.1 Gemeinde Sagard

Die Gemeinde Sagard liegt nordöstlich des Mittelzentrums Bergen und westlich des Untorzentrums Sassnitz auf der Halbinsel Jasmund. Die Gemeinde ist lt. dem Regionalen Raumordnungsprogramm für die Planungsregion - Vorpommern vom 29.09.1998 ein ländlicher Zentralort und liegt im Tourismusentwicklungsraum der Insel Rügen.

Zur Gemeinde Sagard gehören die Ortsteile: Groß Volksitz, Gummanz, Marlow, Neddesitz, NeuhoF, Polkvitz, Quatzendorf, Sagard, Wostevitz;

Die Bundesstraße B 96 führt am Ort vorbei. Hier zweigt die Landesstraße 30 (L30) in Richtung Glow e mit Weiterführung in Richtung Altenkirchen auf der Halbinsel Wittow ab. Diese Verkehrswege werden durch die ortsansässige Bevölkerung aber besonders durch die Tourismusströme in der Haupt- und Nebensaison stark frequentiert.

Der ländliche Zentralort Sagard sollte so entwickelt werden, dass die angemessene Versorgung der Bevölkerung des Nahbereiches mit Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfes gewährleistet wird und darüber hinaus ein Angebot für die touristische Entwicklung der Region besteht.

2.2 Umsiedlung mit Erweiterungsmöglichkeit für einen Discountmarkt

Das Konsumverhalten der Verbraucher hat sich geändert und durch den Anstieg der Mobilität vollzieht sich eine Neuorientierung, die mit Veränderungen der Handelslandschaft einhergeht, damit ändern sich die Standortwertigkeiten von Einkaufslagen. Der Kunde nutzt die gestiegene Mobilität zur Wahl verschiedener Einkaufsstädte, wobei neben der Anziehungskraft des Angebotes die verkehrliche Erreichbarkeit eine zentrale Rolle spielt.

Der Kunde möchte in Zukunft nicht nur Erlebniseinkauf oder nur Discount - Shopping, er will beides.

Einkaufs-Standorte mit hoher städtebaulichen Qualität, einem hohen Erlebniswert und einer guten Erreichbarkeit (u. a. fuß- und verkehrsmäßig) sind gefragt.

2.2.1 Aktuelle Einzelhandels -Versorgungsstruktur in der Gemeinde Sagard

Die Gemeinde Sagard hat 2.790 Einwohner (Stand: 30.06.2006). Ein wichtiger Wirtschaftszweig der Region sind der Tourismus und die Förderung von Maßnahmen zum weiteren Ausbau des Tourismus als attraktiver Magnet. Derzeitig erhöht sich die o. g. Einwohnerzahl in den Sommermonaten der Hauptsaison durch die Touristen und Tagesgäste um das ca. 4-fache und in der Nebensaison um das mind. 2-fache.

Davon ausgehend ist dann für maximal 12.000 Menschen die Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln einschließlich Frischwaren (Obst, Gemüse, Südfrüchte, Fleisch) und ergänzenden Waren des täglichen sowie des kurz- und mittelfristigen Bedarfs anderer Branchen zu sichern.

Auflistung der Einzelhandelseinrichtungen in der Gemeinde Sagard:

<u>Einzelhandel</u>	<u>Standort</u>	<u>Verkaufsräumfläche</u> m ² VK
Bäcker	Markt 1 u. Glower Str.	ca. 20 m ² ca. 8 m ²
Blumenhandel	Ernst – Thälmann - Str. 51 u. Glower Str. 7	ca. 50 m ² ca. 10 m ²
Getränkemarkt	Ernst – Thälmann – Str. 12	ca. 300 m ²
Landwarenhaus (Schuhe, Textilien, Kurz- u. Strickwaren, Haushaltswaren, Kunstgewerbe, Uhren, Schmuck, Schreib/Spielwaren, Parfümerie)	Schulstr. 3	ca. 320 m ²

Lebensmittelmärkte <ul style="list-style-type: none"> • ALDI • EDEKA mit Bäcker • LIDL • Gebeler (EDEKA) 	Glower Str. Schulstr. 136 Sassnitzer Str. August – Bebel – Str. 17	ca. 620 m ² ca. 650 m ² ca. 750 m ² ca. 200 m ²
Rest- u. Sonderpostenmarkt (Bekleidung, Haushaltswaren, Rügenprodukte, Spielwaren Saisonabhängige Produkte)	Sassnitzer Str.	ca. 550 m ²
Schlecker (Drogerieartikel, Haushaltswaren, Lebensmittel)	August – Bebel – Str.	ca. 90 m ²
Teppich – Domäne (Teppiche, Gardinen, Kleinmöbel,...)	Glower Str.	ca. 1.980 m ²

2.2.2 Umsiedlung und Erweiterung – Lebensmitteldiscounter

Das Areal an der Glower Str. /Kreuzungsbereich Schulstr. wird für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsnutzungen in Kombination mit Dienstleistungseinrichtungen als sehr gut geeignet angesehen. Positiv hervorzuheben ist besonders die Lage an der Landesstraße L30 (Glower Str.), die damit einhergehende gute verkehrliche Erreichbarkeit und Werbewirksamkeit des Standortes.

Bei dem Gebiet westlich an der Glower Straße handelt es sich aus städtebaulicher Sicht um eine autokundenorientierte Lage, die der gewachsenen Mobilität im ländlichen Gemeinde- raum Rechnung trägt und für die touristische Entwicklung (u. a. für Zelt- bzw. Campingplätze sowie Ferienhausgebieten) ein günstiger Standort der Nahversorgung werden kann. Darüber hinaus bietet der Standort für die angrenzende und in Nachbarschaft liegende Wohn- bebauung eine gute fußläufige Nahversorgungsfunktion.

• Umsiedlung des Lebensmittel-Discounter - LIDL

Der Lebensmittel-Discounter LIDL ist gegenwärtig im Gewerbegebiet süd-östlich des Ortes Sagard angesiedelt. Dieser Standort wird als Einzelhandel – Nahversorgung aufgegeben und es erfolgt auch keine diesbezügliche Nachnutzung.

Um die Nachnutzung als Markt mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auszuschließen, erfolgt durch die Gemeinde die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet“ in Form des Vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

Der Discounter beabsichtigt seine Umsiedlung auf das Gelände des Bebauungsplanes Nr.3 „Sondergebiet – Handel“ an der Glower Str. (L 30), die verbunden ist mit einer Erweiterung der Verkaufsraumfläche und der Verfügbarkeit an Kundenparkplätzen. Die Erhöhung der Verkaufsraumfläche ist darauf zurückzuführen, dass sich die Bewertung der Verkaufsraum- fläche geändert hat. Zu den Verkaufsraumflächen sind nunmehr auch die Flächen eines geplanten Backshops und der Pfandraum hinzuzurechnen.

Heutige Verkaufsraumfläche:	750 m ²
Geplante Verkaufsraumfläche:	1.040 m ²
(davon Backshop - 40 m ²)	

Das Umsiedlungsbegehren an den erwogenen Standort wird aus betrieblicher Sicht u. a. durch die bereits aufgeführten positiven Faktoren zur Lage des Gebietes mit dem Einzugsbereich an mehr Kaufkraft, der Flächenausstattung und der verkehrlichen Erreichbarkeit begründet.

2.3 Entwicklung - Lebensmittelmärkte der Gemeinde Sagard

Die Unterschiede der Einzelhandelsbetriebe zeigen sich vorrangig in der Artikelanzahl sowie der Sortimentsbreite und – tiefe.

Unternehmen	Betriebstyp	gepl.Verkaufsfläche (VK)	durchschnittliche Artikelanzahl
ALDI	Discounter	800 m ²	1.000 ca. Anteile: - Lebensmittel: 80 % - Nichtlebensmittel: 20 %
EDEKA	Super- bzw. Verbrauchermarkt (Vollversorger)	860 m ²	16.000 ca. Anteile: - Lebensmittel: 85 % - Nichtlebensmittel: 15 %
LIDL	Discounter	1.040 m ²	2.500 ca. Anteile: - Lebensmittel: 80 % - Nichtlebensmittel: 20 %
Gebeler (EDEKA)	Lebensmittel SB-Markt	200 m ²	1.000 ca. Anteil: - Lebensmittel: 90 % - Nichtlebensmittel: 10 %

Die bestehenden Lebensmittel – Märkte (sh. Tabelle) verfügen derzeit über eine Verkaufsraumfläche von 2.220 m² (netto).

Ausgehend von dem Einzugsbereich des ländlichen Zentralortes mit einer Einwohnerzahl von 2.790 liegt die Gemeinde bei **0,79 m² Verkaufsfläche je Einwohner**, dabei ist der 2- bis 4-fache Zuwachs durch Touristen in der Haupt- und Nebensaison noch nicht berücksichtigt. Durch die Umsiedlung von ortsansässigen Lebensmittel-Märkten (ALDI, EDEKA, LIDL) mit den geplanten Erweiterungsmöglichkeiten an Verkaufsraumfläche auf 2.900 m² (netto) bzw. der Option einer Erweiterung um 200 m² auf ca. 3.100 m² (netto) ergibt sich eine **Verkaufsraumfläche je Einwohner von 1,04 m² bzw. von 1,11 m²** (Touristen und Gäste nicht berücksichtigt).

Mit der Überplanung des Bereiches an der Glower Str. / Schulstr. durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Sondergebiet – Handel“ und den Bebauungsplan Nr.11 „Sondergebiet – Handel II“ entsteht ein zentraler Versorgungsbereich in Ortsrandlage und in Verbindung mit dem Ort, der so den Vorteil einer städtebaulichen Konzentration der Nahversorgung an einem Standort bietet.

Ein attraktiver Einzelhandel ist wichtig für die städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Sagard stellt das Plangebiet als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel und als Gewerbefläche dar. Da die beabsichtigte Nutzung nur aus der Sondergebietsfläche, jedoch nicht aus der Gewerbefläche des Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann, wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt.

3.2 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 „Sondergebiet – Handel“ aus dem Jahre 2003.

Dieser setzt für den entsprechenden Bereich fest:

- im Norden / Nord-Westen / Nord-Osten : Sondergebiet – Einkaufszentrum mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und die gesamte Fläche ist als überbaubare Grundstücksfläche dargestellt;
- im Süden / Süd-Westen / Süd-Osten: Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und ebenfalls wird die Fläche als überbaubare Grundstücksfläche dargestellt;

Mittig trennt die beiden Gebiete ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorger.

Mit der Rechtskraft der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird der überplante Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 durch diese vollständig ersetzt.

Es wird die gesamte Fläche als Sonstiges Sondergebiet – Einkaufszentrum mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt und die überbaubare Grundstücksfläche schließt das Gebiet des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes mit ein.

3.3 Sonstige Satzungen, Verordnungen

Im Plangebiet befinden sich gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Sagard bzw. § 26a LNatG M-V geschützte Gehölze. Weitere geschützte Teile von Natur und Landschaft im Sinne von Landschafts- und Naturschutzgesetzen (z.B. FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete) kommen nicht vor.

4. Beschreibung des Plangebietes

4.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Sondergebiet – Handel“ liegt am nordwestlichen Ortsrand / westlich der Glower Straße der Gemeinde Sagard in städtebaulich integrierter Lage.

Das Gebiet hat eine Fläche von ca. 3,2 ha und umfasst die Teilflächen der Flurstücke Nr. 85/2, 110,104, 101/2 und die Flurstücke Nr. 89/2, 90/2, 95/2, 91/2, 92/1, 94/2, 94/4, 102/2, 94/5, 102/4, 102/3, 103/1, 103/2, 111, 120, 121, 123, 91/1, 155, 154, 153, 152, 151, 150, 149, 126,125, 124, 119 der Flur 1 der Gemarkung Marlow sowie die Teilfläche des Flurstückes Nr. 1 der Flur 9 der Gemarkung Sagard.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden/Nord-Westen durch Einzelhandelseinrichtungen
(u.a. Teppich - Domäne, Nachnutzung ALDI - Markt),
- im Osten durch die Glower Straße,
- im Süd-Osten durch Wohnhäuser eines Mischgebietes,
- im Süden durch einen Weg und Flächen für die Landwirtschaft,
- im Süd-Westen/Westen durch Flächen für die Landwirtschaft (Wiesen);

4.2 Bestand

Das Plangebiet wird bereits auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 3 „Sondergebiet-Handel“ als Sondergebiet Einkaufszentrum und als Gewerbegebiet genutzt.

Die 1. Änderung und Ergänzung des o. g. Bebauungsplanes überplant den Bereich des Gewerbegebietes als Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.

Auf dieser Fläche befinden sich jetzt bis auf einen Schornstein, keine weiteren baulichen Anlagen, wobei versiegelte Flächen der ehemaligen Bebauung (Heizkraftwerk und Kohlelagerhalle sowie Gebäude eines ehemaligen Kreisbetriebes für Landtechnik) vorhanden sind. Die Fläche ist jetzt ungenutzt und liegt brach. Der Schornstein dient als Richtfunkstation.

Vorhandene Stellplätze auf der Fläche gehören zur angrenzenden Teppich - Domäne und werden im Zuge der Überplanung neu geordnet.

Der süd-westliche Bereich des Plangebietes, der als Grün- und Ausgleichsfläche vorgesehen ist und auf dem das Regenversickerungsbecken gebaut werden soll, ist z. Z. in Grünlandnutzung.

4.3 Erschließung

Das Plangebiet wird über die vorhandene Zufahrt von der Glower Straße verkehrsmäßig erschlossen. Die Glower Straße als Landesstraße – L30 bindet das Gebiet an das örtliche und das überörtliche Straßennetz an.

Die Zufahrt auf die Glower Straße und die gegenüberliegende Anbindung der Schulstraße werden für den Fahr- und Fußgängerverkehr neu und sicher gestaltet.

Für den öffentlichen Nahverkehr wird in der Schulstraße – Höhe Grundschule ein fester ausgebauter zentraler „Bus- Wartebereich“ entstehen.

Im Randbereich des Plangebietes parallel zur Glower Straße befinden sich öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen des ZWAR. Sie unterliegen dem Bestandsschutz und dürfen nicht überbaut oder beschädigt werden. Während der Baumaßnahmen sind sie entsprechend zu schützen.

4.4 Bodenverhältnisse und Topographie

Das Gelände ist relativ eben. Der Standort liegt im Übergangsbereich von weichselstadialen Grundmoränen zu Sandersanden des gleichen Stadiums der letzten Vereisung. Darüber hinaus sind mögliche Vollformen, überwiegend glazitektonischer Genese, von älteren Durchragungen des Tertiärs bzw. der Kreide zu finden.

Die örtlich vorgefundenen heterogenen Baugrundverhältnisse in Form von Auffüllböden sind verbunden mit wechselnden Tragfähigkeitsverhältnissen. Zur näheren Erkundung der Baugrundverhältnisse wurden auf der Fläche Sondierungen mit Endteufen von 2,0 bis 6,0 m durchgeführt.

Das Ergebnis liegt mit dem geotechnischen Bericht zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen mit Stand: 13.03.2007 als Gutachten vor.

Nach den Ergebnissen stehen unterschiedliche Erdstoffe an, die zum einen durchlässig und zum anderen gering durchlässig sind. Aus diesem Grund kann nur von einer eingeschränkten Versickerung von Niederschlagswasser ausgegangen werden.

Grundwasser des 1. Grundwasserleiters liegt ca. 6,0 m unter Gelände. Auf das Baugeschehen hat dieser Grundwasserstand keinen Einfluss.

4.5 Naturschutz

Das Plangebiet wird im Wesentlichen als großflächig versiegelte Fläche betrachtet, da die Bilanzierung im Rahmen des B-Plans 3 auf dieser Einstufung beruht. Von Bedeutung für die 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans sind die geschützten Gehölzbestände in Form von Strauchhecken, einer Allee und Einzelbäumen sowie das westlich angrenzende Grünland.

5. Planungskonzept

Bei der vorgesehenen Fläche für das Sonstige Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel handelt es sich um einen weitgehend integrierten Standort. Die Fläche befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Mit dem Plankonzept wird das Einfügen des Vorhabens in das Ortsbild angestrebt und gleichzeitig eine Abrundung, die zu einer Geschlossenheit des Gebietes führt, erzielt. Der geplante Discounter wird südwestlich hinter der Stellplatzfläche entstehen. Es wird ein eingeschossiges Gebäude mit einer rechteckigen Grundform und einem flach geneigten Satteldach.

Die vorhandene Stellplatzfläche wird erweitert und neu gestaltet. Die Fläche bildet eine Art Innenhof.

Neben der Errichtung des Discounters soll die Möglichkeit der Ansiedlung von Handwerks- bzw. Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen sowie der Tankstelle an der Glower Straße bleiben.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird das Sonstige Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 und Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung Einzelhandel / Großflächiger Einzelhandel mit dem Charakter eines „Einkaufszentrums“ (d.h. eine Ansammlung von Einzelhandelsgeschäften bzw. Handelsbetrieben, Nahversorgungseinrichtungen und Fachmärkten an einem Platz) festgesetzt.

Die Zweckbestimmung „Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten“ wird im Gesamtgebiet auf eine Verkaufsraumflächengröße von 1.400 m² festgesetzt. Diese Flächen-größe entspricht den Zielen der Discounter – Gruppe ein Angebot an Verkaufsflächen und Ausstattungen zur Steigerung der Kundenidentifizierung und standortbezogenen Kundenbindung vorzunehmen.

Mit der Festsetzung wird auch die Ansiedlung des Lebensmittels – Discounters- Lidl mit dem Ziel die geplante Erweiterung des Discounters auf 1.040 m² Verkaufsraumfläche ermöglicht.

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes setzt aber auch fest, dass in dem Sonstigen Sondergebiet neben großflächigem Einzelhandel auch sonstiger Einzelhandel zulässig ist, der nicht die Kriterien der Großflächigkeit erfüllt (in der Regel unter 700 m² Verkaufsraumfläche, u.a. Getränkemarkt).

Die Fläche soll auch der Ansiedlung von Dienstleistungseinrichtungen und nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist für das sonstige Sondergebiet die Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Dies stellt das Höchstmaß für sonstiges Sondergebiet dar, welches nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig ist. Hierdurch wird eine hohe Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht, in Kenntnis des relativ großen Stellplatzbedarfes der SO-Nutzung. Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sowie einer Geschossflächenzahl wird bei der Ausweisung des sonstigen Sondergebietes bewusst verzichtet, da die Grundflächenzahl in Kombination mit der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage eine ausreichende Festlegung für die geplanten Nutzungen darstellt.

Für das sonstige Sondergebiet ist eine Höhenbeschränkung auf max. 10,0 m über Erdgeschoss-Fertigfußboden festgesetzt. Der Erdgeschoss-Fertigfußboden darf max. bei 24,70 m über HN liegen. Die Geländehöhen liegen zwischen 23,0 m und 24,0 m über HN. Durch diese Festsetzung wird eine Integration innerhalb des Plangebietes und in das städtebauliche Umfeld gerade auch in Hinblick auf den vorhandenen Wohnbestand in nördlicher und östlicher Richtung angestrebt und eine städtebaulich ungewollte unverhältnismäßige Höhenentwicklung verhindert.

6.3 Bauweisen, überbaubare Grundstücksfläche

Für das sonstige Sondergebiet gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäudelängen über 50 m betragen können und ist als abweichende Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung dient der freien Entwicklungsmöglichkeit bezüglich der Gebäudelängenentsprechend der betrieblichen Erfordernisse.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Der überbaubare Bereich ist großzügig bemessen, so dass eine hohe Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht wird. Die Baugrenzen sind u. a. durch die notwendigen Abstände zur Landesstraße (L30) und zu den Nachbargrundstücken bestimmt.

6.4 Verkehrliche Erschließung

6.4.1 Fahrverkehr

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt durch eine Zu- und Ausfahrt an die Glower Straße. Über die Straße ist das Gebiet unmittelbar an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Um eine ordnungsgemäße und verkehrssichere Erschließung sicherzustellen, wird der Anschluss an die Glower Straße unter Einbeziehung des fußläufigen Verkehrs erneuert. Die konkrete Abstimmung zur Planung der Anbindung an die Glower Straße erfolgt mit dem Straßenbauamt im Zusammenhang mit der Verkehrsanbindung der Schulstraße an die Glower Straße. Beabsichtigt ist hier, einen Verkehrsknoten auszubauen, der die Hierarchie der Netzelemente (Rangordnung der Straßen) berücksichtigt. Die Fußgängerströme und die Radfahrer, die die Glower Straße queren, sind auf Überwegen gesichert zu führen. Dazu werden die Überwege/Furten und Warteflächen der Fußgänger und Radfahrer für alle Verkehrsteilnehmer gut überschaubar angelegt. Ein geplanter die Landesstraße - L 30 beidseitig begleitender Radweg wird bei der Ausbildung des Knotens berücksichtigt.

Im Rahmen der Erschließungsplanung sind die konkreten Abstimmungen mit dem Straßenbauamt unter Einbeziehung der Straßenverkehrsbehörde zu führen.

6.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der ÖPNV-Haltepunkt ist in der Schulstraße aufgrund der starken Frequentierung durch den Busverkehr auszubauen. So erfolgt eine Verlagerung von dem derzeitigen Standort in der Schulstraße um ca. 100 m in Richtung der Grundschule. In Höhe Grundschule kann der gewünschte ÖPNV-Halte- und Aufenthaltsbereich realisiert werden.

Damit sind die vorhandenen und die geplanten Handelseinrichtungen im Plangebiet für die Nutzer des ÖPNV d.h. die Umlandbewohner bequem erreichbar.

6.4.3 Ruhender Verkehr

Eine Stellplatzfläche zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird im Plangebiet errichtet. Grundlage für die Zahl der Stellplätze bildet die Satzung über die Zahl, Größe und Beschaffenheit von Garagen und Stellplätzen der Gemeinde Sagard vom 01.06.2006 mit der Anlage 1.

Für Einkaufszentren sind je 20 m² Verkaufsraumfläche mind. 1 Stellplatz herzustellen. So sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens die Stellplätze entsprechend nachzuweisen. Unter Beachtung des regionalen und überregionalen Verkehrsaufkommens insbesondere durch die Touristenströme in der Hauptsaison wird entsprechend mehr Fläche für Stellplätze ausgewiesen.

Darüber hinaus werden auf der Stellplatzanlage auch Fahrradabstellanlagen integriert. Sie liegen um die Einkaufseinrichtungen jeweils den Eingangsbereichen zugeordnet.

6.5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

6.5.1 Äußere Gestaltung

Mit den Bauvorschriften sind nur die wesentlichen Gestaltungselemente und Materialien vorgegeben, die für die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind. Die Stellplätze sollten eine wasserdurchlässige Pflasterung erhalten, um den Grad der Bodenversiegelung gering zu halten.

6.5.2 Werbeanlagen

Durch das Aufstellen eines Werbepylons im Bereich der Glower Straße wird auf das Einkaufszentrum aufmerksam gemacht. Der Standort des Werbepylons ist im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes mit dem Straßenbauamt abzustimmen.

Aus gestalterischen Gründen sind dann nur noch Einzelwerbungen am Gebäude vorgesehen.

Besonders auffällige Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig. Bei den Beleuchtungsanlagen sollten unter Berücksichtigung von Artenschutzbelangen ausschließlich Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampen) verwendet werden.

7. Grünordnung

Der Charakter von Sondergebieten mit verhältnismäßig großen Baustrukturen erschwert eine Einbindung in die Landschaft. Der Zielkonflikt besteht zwischen dem Schutz des Landschaftsbildes und optimaler Nutzung mit sparsamem Baulandverbrauch. So wird der Grüngestaltung, insbesondere der Gestaltung der Plangebietsränder ein besonderes Augenmerk geschenkt.

Zu der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 3 „Sondergebiet - Handel“ wird ein Grünordnungsplan erstellt.

Aussagen und die Festsetzungen zu den notwendigen Kompensationsmaßnahmen und –flächen für den Ausgleich des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft werden in den Bebauungsplan übernommen.

Eine Eingrünung mit Einzelgehölzen, die naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens sowie der Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen, die das Gebiet nach außen abschirmen, werden innerhalb des Plangebiets verwirklicht.

8. Immissionsschutz

Zur Beurteilung der immissionsrechtlichen Situation und zum Nachweis der immissionsrechtlichen Verträglichkeit der Vorhaben wurde eine schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 3 erarbeitet. Durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wird keine zusätzliche Beeinträchtigung verursacht, so dass die vorliegenden schalltechnischen Ausführungen zu den geplanten Nutzungen uneingeschränkt Gültigkeit behalten. In die Planzeichnung – Teil A der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes sind die Abgrenzungen der Lärmpegelbereiche aus der schalltechnischen Untersuchung nachrichtlich übernommen worden. So sind gemäß der konkreten Nutzung der Objekte die Maßnahmen des passiven Lärmschutzes durch Einhaltung bzw. Sicherung der entsprechenden Schalldämmwerte der Bauteile lt. DIN 4109 vorzunehmen.

Die vorhandene Geruchsbeeinträchtigung durch die in der Umgebung befindliche Milchviehanlage und die Biogasanlage stellen keine für die Beurteilung zur Unzulässigkeit als erheblich beeinträchtigende einzustufende Geruchsbelastungen dar.

Eine zusätzliche Belastung durch Gerüche für Nutzungen aus dem Planbereich ist nicht gegeben. Das betrifft auch die Ansiedlung weiterer Handelseinrichtungen, die Ansiedlung des Wohnen nicht störender Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie die Tankstelle, die selbst in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß BauNVO uneingeschränkt zulässig wären.

Auch aus dem Ausbau der Stellplatzanlage erfolgt keine nennenswerte zusätzliche Beeinträchtigung, da die Erhöhung aufgrund der Relation zur bestehenden Vorbelastung aus dem vorhandenen Parkplatz und im Verhältnis zur Belastung aus der Landstraße (bis zu 70 dB(A)) nicht relevant ist.

Hinsichtlich der Beeinträchtigung durch die geplanten Nutzungen ist als unmittelbare Nachbarschaft die südlich angrenzende Wohnbebauung, die im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt ist, zu betrachten. Wobei die Bebauung bereits durch den Lärm der Landstraße, die Geruchseindrücke von Kläranlage, Biogasanlage und Milchviehanlage vorbelastet ist.

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Lärm u. a. durch die Warenanlieferung im Bereich der Rampe des geplanten Lebensmittels-Discounters und ggf. durch die Waschstraße der Tankstelle, sind im Zuge der konkreten Baugenehmigungsplanung Maßnahmen zum Lärmschutz vorzunehmen. Dies kann erfolgen durch die bauliche Ausrichtung (u. a. Anordnung der Waschstraße von der Wohnbebauung abgewandt), den geplanten Betriebszeiten bzw. Anlieferungszeiten und Maßnahmen am Gebäude bzw. sonstigen Einrichtungen.

9. Ver- und Entsorgung

• Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Betriebswasser kann durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz des Versorgungsträgers Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR), das im Bereich der Glower Straße liegt, abgesichert werden.

• Löschwasser

Die Sicherstellung einer ausreichenden unabhängigen Löschwasserversorgung kann durch das Trinkwassernetz, Löschwasserteiche, Zisternen (unterirdische Löschwasserbehälter) bzw. Löschwasserbrunnen erfolgen.

Zur Gewährleistung des Grundschutzes ist für das geplante „Sonstige Sondergebiet“ gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Verbandes für Gas- und Wasserwirtschaft (DVGW) eine Löschwasserbereitstellung von mind. 96 m³/h (1.600 l/min.) über mind. 2 Std. zu sichern.

Über das örtliche Trinkwassernetz des ZWAR kann die Löschwasserversorgung nicht gesichert werden.

Aus diesem Grund wird für das Plangebiet die Löschwasserabsicherung über Zisternen (unterirdische Löschwasserbehälter) an einem zentralen Standort mit einem Einzugsbereich von 300 m realisiert.

Der Standort ist im Teil A – Planzeichnung des Bebauungsplanes als Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen. Die Zufahrten und inneren Fahrwege im Plangebiet werden den Anforderungen der Feuerwehzufahrten entsprechen. Mit der Erschließungsplanung und den Bauanträgen werden die Nachweise geführt.

• Schmutzwasser

Im Plangebiet werden die anfallenden Schmutzwassermengen über eine herzustellende Schmutzwasserleitung aufgenommen und sind in das bestehende Kanalnetz des Leitungsträgers - ZWAR, das im Bereich der Glower Straße vorhanden ist, einzuleiten. Das vorhandene Kanalnetz wird als ausreichend leistungsfähig eingeschätzt.

• Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird zentral in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und in einen Vorfluter abgeführt. Die Fläche für das geplante Regenrückhaltebecken wird westlich im Plangebiet ausgewiesen (Flurstück Nr. 149, Flur 1, Gemarkung Marlow). Die Fläche ist im Eigentum des Vorhabenträgers / Inestors.

Eine Ableitung in einen Vorfluter (Graben L 110/1) kann in einer mit dem Wasser- und Bodenverband abzustimmenden Einleitmenge erfolgen. Der Graben L 110/1 ist nördlich des Plangebietes verrohrt und daher ist die abführbare Wassermenge begrenzt. Der Vorschlag des Wasser- und Bodenverbandes zur Renaturierung der Rohrleitung, um den Bau und die Unterhaltskosten für das Regenrückhaltebecken einzusparen, wird im Rahmen der Erschließungsplanung geklärt.

• Stromversorgung

Die Stromversorgung ist mit dem Versorgungsträger - E.ON edis Energie Nord - abzusichern.

• Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist über den Träger des Fernmeldenetzes abzusichern.

• Abfallentsorgung

Die Entsorgung der Abfälle / Müllentsorgung wird gewährleistet gemäß der in der Gemeinde geltenden Abfall- und Entsorgungssatzung.

Derzeitig werden von den o. g. Versorgungsträgern die Leitungsauskünfte eingeholt, die bei der weiteren Planung Berücksichtigung finden.

10. Städtebauliche Kennzahlen

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von		ca. 3,27 ha
• als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ (u. a. Einzelhandels- u. Dienstleistungseinrichtungen) davon entfällt auf die		ca. 1,75 ha
- überbaubare Grundstücksfläche	ca. 15.427 m ²	
• Fläche Schornstein – Richtfunkstation	ca. 15 m ²	
• als Grün- ,Ausgleichs- und Maßnahmefläche		ca. 0,93 ha
• als öffentliche Verkehrsfläche		ca. 0,59 ha

11. Kosten und Finanzierung

Die Kosten der Erschließungsanlagen und der Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen werden durch den Investor / Vorhaben- und Erschließungsträger vollständig getragen. Zur Absicherung der öffentlichen Erschließungsanlagen und der Ausgleichsmaßnahmen wird vor Satzungsbeschluss ein Erschließungs- und Durchführungsvertrag geschlossen.

12. UMWELTBERICHT

12.1 Einleitung

12.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort und Ziele der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Sondergebiet Handel“ ist am 17.05.2003 in Kraft getreten. Die 1. Änderung und Ergänzung dieses Bebauungsplans möchte gemäß der Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans Einzelhandelseinrichtungen entgegen den Festsetzungen des o.g. B-Plans im gesamten Plangebiet zulassen und entsprechend steuern.

Anlass für die Planung ist die Beobachtung, dass im Geltungsbereich des B-Plans ein starkes Ansiedlungsinteresse von Einzelhandelsbetrieben besteht u.a. mit einer Auswahl an zentral- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Im Zusammenhang mit der Überplanung des Gebiets östlich der Glower Straße / Anbindung Schulstraße – Bebauungsplan Nr. 11 „Sondergebiet – Handel II“ sollen nun die Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen gebündelt und zentral angesiedelt werden, um auch folgende Vorteile zu sichern und Synergieeffekte zu nutzen:

- Optimierung der Erreichbarkeit des zentralen Einkaufsbereichs für den größten Teil der Bevölkerung mit ausreichenden Park-/ Stellplätzen durch die Lage an der Landesstraße L 30, die als Durchgangsstraße in Richtung Glowe – Altenkirchen führt und im Ort als Glower Straße bezeichnet wird,
- ÖPNV, was besonders wichtig für Personengruppen des Umfeldes der Gemeinde Sagard ist, die nicht über einen Pkw verfügen
- Herstellung und Sicherung einer lebendigen Mischung von Einkaufsmöglichkeiten

- Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, insbesondere der nicht motorisierten Käuferschichten mit Gütern des täglichen Bedarfs

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 wird eine Teilfläche im räumlichen Geltungsbereich geändert und das Gebiet wird um Teilflächen erweitert. Die Änderung betrifft die Zulässigkeit einer neuen Nahversorgungseinrichtung – Lebensmittel.

Die Erweiterung des Plangebiets an der Glower Straße ist begründet in der Planabsicht, eine geordnete verkehrsmäßige Anbindung für die Sondergebiete – Handel, die östlich und westlich der Glower Straße liegen, umzusetzen. Damit erhält die Anbindung Schulstraße auch eine Verkehrslösung für den Busverkehr (ÖPNV).

Die weitere Erweiterungsfläche ist südöstlich des Plangebiets vorgesehen und dient als Vorbehaltsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft, auch für den B-Plan Nr. 11, und bietet Fläche für ein Regenrückhaltebecken.

Der nördliche und der nordwestliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 bleiben in ihren Festsetzungen unverändert und bedürfen keiner Überplanung, damit ist die Fläche auch nicht Bestandteil der 1. Änderung.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters mit einer Verkaufsraumfläche von ca. 1.040 m² (netto) schaffen und eine geordnete Entwicklung mit geplanten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie einer Tankstelle sichern. Des Weiteren wird die verkehrsmäßige Erschließung über die Glower Straße (Landesstraße L 30) in Verbindung mit der Anbindung Schulstraße neu geordnet und die südwestliche Fläche des Plangebiets wird als Grün- und Ausgleichsfläche festgesetzt, die einen Übergang und Puffer zur Landschaft erfüllen soll und als Vorbehaltsfläche für Oberflächenentwässerung dient.

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Sondergebiet – Handel“ liegt am nordwestlichen Ortsrand / westlich der Glower Straße der Gemeinde Sagard in städtebaulich integrierter Lage.

Das Gebiet besitzt eine Fläche von ca. 3,2 ha und umfasst die Teilflächen der Flurstücke Nr. 85/2, 110, 104, 101/2 und die Flurstücke Nr. 89/2, 90/2, 95/2, 91/2, 92/1, 94/2, 94/4, 102/2, 94/5, 102/4, 102/3, 103/1, 103/2, 111, 120, 121, 123, 91/1, 155, 154, 153, 152, 151, 150, 149, 126, 125, 124, 119 der Flur 1 der Gemarkung Marlow sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1 der Flur 9 der Gemarkung Sagard.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden/ Nordwesten durch Einzelhandelseinrichtungen
- im Osten durch die Glower Straße
- im Südosten durch Wohnhäuser eines Mischgebiets
- im Süden durch einen Weg und Flächen für die Landwirtschaft
- im Südwesten/ Westen durch Flächen für die Landwirtschaft (Grünland)

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Zur Realisierung der Vorhaben wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit dem Charakter eines Einkaufszentrums festgesetzt. Die Zweckbestimmung „Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten“ wird im Gesamtgebiet auf eine Verkaufsraumflächengröße von 1.400 m² festgesetzt. Neben großflächigem Einzelhandel ist im Gebiet auch sonstiger Einzelhandel mit Verkaufsraumflächen unter 700 m² möglich. Darüber hinaus soll die Fläche dem Verkauf von nicht zentralrelevanten Sortimenten sowie der Ansiedlung von Dienstleistungseinrichtungen dienen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die höchst zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) bestimmt. Diesen Festsetzungen kommt für das gesamte Erscheinungsbild eine wesentliche Bedeutung zu, um den städtebaulich gewünschten Charakter zu dokumentieren und das städtebauliche Konzept zu sichern.

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist für das Sonstige Sondergebiet die Grundflächenzahl 0,8 festgesetzt. Dies stellt das Höchstmaß dar, welches nach BauNVO zulässig ist. Hierdurch wird eine hohe Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht, u.a. begründet in Kenntnis des relativ großen Stellplatzbedarfes.

Für das Sonstige Sondergebiet ist eine eingeschossige Bebauung und eine maximale Höhenbeschränkung von 10,0 m über Oberkante Erdgeschoss – Fertigfußboden festgelegt. Die Höhe des Erdgeschoss - Fertigfußbodens darf dabei maximal bei 24,70 m über HN liegen. Hierdurch wird eine Integration in das städtebauliche Umfeld gerade auch im Hinblick auf den vorhandenen, alten Wohnbestand angestrebt und eine städtebaulich ungewollte unverhältnismäßige Höhenentwicklung verhindert.

Für das sonstige Sondergebiet gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäudelängen über 50 m betragen können. Diese Festsetzung dient der freien Entwicklungsmöglichkeit bezüglich der Gebäudelängen entsprechend den betrieblichen Erfordernissen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Der überbaubare Bereich ist großzügig bemessen, so dass eine variable Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht wird. Die Baugrenzen sind auch durch die notwendigen Abstände zu Straßen und Wegen des öffentlichen Raumes bestimmt.

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt durch eine Zu- und Ausfahrt an die Glover Straße. Über die Straße ist das Gebiet unmittelbar an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Folgende grünordnerische Maßnahmen werden zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft vorgegeben:

- Räumung der Fläche und Flächenentsiegelungen
- weitgehende Erhaltung des geschützten Gehölzbestandes
- Durchgrünung des Plangebiets durch Anpflanzung von acht Hochstämmen im Bereich der Stellplatzflächen
- *Maßnahme E0*: naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens

Die Pflanzflächen für die Bäume innerhalb des Plangebiets müssen eine Mindestgröße von 12 m² betragen.

Die Sicherung der Finanzierung und Umsetzung der plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen durch den Investor ist Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf von Grund und Boden

Das Plangebiet besitzt eine Flächengröße von ca. 3,27 ha. Das Baukonzept sieht dabei folgende Flächennutzungen vor:

- | | |
|---|---------------------------|
| • Öffentliche Verkehrsfläche (Schulstr.) | ca. 0,59 ha |
| • Als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum ausgewiesen sind | ca. 1,75 ha |
| davon entfällt auf die | |
| - überbaubare Grundstücksfläche | ca. 15.427 m ² |
| - Fläche Schornstein - Richtfunkstation | ca. 15 m ² |

12.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und –planungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Entsprechend des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) sowie der gesetzlichen Verpflichtungen des Landes- und Bundesnaturschutzgesetzes sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen.

Für das Bebauungsplanverfahren zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 3 „Sondergebiet-Handel“ der Gemeinde Sagard ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB, in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005) in Verbindung mit § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG, in der Fassung vom 25.03.2002, zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 21.06.2005) sowie § 13 Abs. 4 des Landesnaturschutzgesetzes M-V (LNatG M-V vom 22.10.2002, zuletzt geändert am 11.07.2005) zu beachten. Dieser Verpflichtung wird im Zuge der Umweltprüfung mit der Erstellung eines Grünordnungsplanes einschließlich der Übernahme der naturschutzrechtlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan nachgekommen.

Hinsichtlich der Beurteilung der Lärmbelastung und möglicher Anforderungen an den Schallschutz innerhalb der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowie das Bundesimmissionsschutzgesetz mit der entsprechenden Verordnung (16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz - Verkehrslärmverordnung) herangezogen.

Fachplanungen

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (2005)

Leitvorstellung der Raumordnung ist die einer nachhaltigen Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt. Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes wird der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt.

Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (RROP 1996)

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (1996) liegt Sagard innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für den Tourismus. Die Umgebung von Sagard befindet sich zudem in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft, der Ort selbst ist aus dieser Ausgrenzung ausgenommen.

Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP, Umweltministerium 2003)

Gemäß Gutachtlichem Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (1998) liegt das Plangebiet in einem Bereich mit besonderer Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen. Die Gemeinde Sagard ist Bestandteil eines Landschaftsraums zur Sicherung und Entwicklung des Biotopverbundes. Darüber hinaus zeichnet sich der Ort bzw. die Umgebung durch die gute Erschließung durch Wanderwege sowie die Zugehörigkeit zu einem Radfernweg aus. Der Sagarder Bach bzw. Mittelbach wird als Bereich mit herausgehobener Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen eingestuft. In Sagard selbst sind naturferne Fließgewässerabschnitte hinsichtlich ihrer Struktur und ihrer Durchgängigkeit zu renaturieren. Die naturnahen Gewässerabschnitte außerhalb der Gemeinde sind einer ungestörten Naturentwicklung zu überlassen.

Die Umgebung von Sagard besitzt eine hohe bis sehr hohe Bedeutung als Rastplatzfunktion für Vögel. Der Ort selbst ist nicht Teil dieser Einstufung.

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan für die Region Vorpommern (GLRP, LAUN 1996)

Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan wird die Umgebung von Sagard als Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt dargestellt.

Hinsichtlich der Anforderungen an das Siedlungswesen, Industrie und Gewerbe werden folgende Anforderungen gestellt:

- Entwicklung von Siedlungen sowie Industrie- und Gewerbegebieten vorrangig auf innerörtlichen bebauten Flächen
- bestehende Bebauung im Außenbereich zurücknehmen
- harmonische Einbindung neuer Bebauungsflächen durch Gestaltungsfestlegungen und Begrünungsmaßnahmen in die vorhandenen Landschaftsbild- und Siedlungsstrukturen
- Minimierung des Versiegelungsgrades
- Beanspruchung von Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt nur, falls keine Alternativen vorhanden sind
- Siedlungsentwicklung soll so erfolgen, dass die Entstehung von Verkehr so gering wie möglich gehalten wird und die Mobilitätsanforderungen in hohem Maß durch den ÖPNV und die Bahn befriedigt werden können
- Erhalt regionstypischer Siedlungsstrukturen
- keine Erweiterung / Verdichtung von Splitter- bzw. Streusiedlungen
- Erhalt von Strukturen und Einzelobjekten im Siedlungsbereich mit Lebensraumfunktion für Tier- und Pflanzenarten
- Rückbau von landschaftsbildstörenden Anlagen und Gebäuden, die nicht mehr genutzt werden

Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Sagard stellt das Plangebiet als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel dar. Das Vorhaben steht den Zielen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

Agenda 21

Die Agenda 21 (vgl. auch Agenda) ist ein entwicklungs- und umweltpolitisches Aktionsprogramm für das 21. Jahrhundert. Mit der Entwicklungsvorstellung von nachhaltiger Entwicklung (sustainable development) sollen durch anzupassende Wirtschafts-, Umwelt- und Entwicklungspolitik die Bedürfnisse der heutigen Generation befriedigt werden, ohne die Chancen künftiger Generationen zu beeinträchtigen.

12.1.3 Schutzgebiete

LSG „Ostrügen“

Das LSG „Ostrügen“ befindet sich östlich von Bergen und erstreckt sich von der Küste im Norden bis zum Biosphärenreservat im Süden und dem Nationalpark „Jasmund“ im Osten der Insel. Das Gemeindegebiet von Sagard wurde mit der Änderungsverordnung Nr. 9 aus dem LSG herausgelöst und ist somit nicht mehr Bestandteil des Schutzgebiets.

Das Landschaftsschutzgebiet hat eine Gesamtflächengröße von 47.500 ha und wurde festgesetzt:

1. zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter
2. wegen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes
3. wegen seiner besonderen Bedeutung für die Erholung

Im Geltungsbereich dieser Verordnung sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern und dem Schutzzweck zuwiderlaufen.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebiets „Ostrügen“ durch das Vorhaben wird ausgeschlossen.

Weitere Schutzgebiete

In der weiteren Umgebung befinden sich einige FFH-Gebiete. Das FFH-Gebiet „Nordreügensche Boddenlandschaft“ (DE 1446-302) liegt 2 km entfernt in westlicher Richtung, das FFH-Gebiet „Jasmund“ (DE 1447-302) befindet sich östlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 3 km. Das FFH-Gebiet „Saßnitz, Eiskeller und Ruinen Dwasieden“ (DE 1447-303) bezieht sich lediglich auf punktuell wertvolle Bereiche für die Fledermausart Großes Mausohr (*Myotis myotis*) und liegt vom Plangebiet mehr als 4 km entfernt. Das FFH-Gebiet „Kleiner Jasmunder Bodden mit Halbinseln und Schmalen Heide“ (DE 1547-303) liegt südlich vom Plangebiet in einer Entfernung von mehr als 4 km. Die FFH-Gebiete werden vom Vorhaben nicht berührt.

Die SPA-Gebiete „Kleiner Jasmunder Bodden“ (Nr. 29) und „Binnenbodden von Rügen“ (Nr. 35) sind Bestandteil der aktuellen SPA-Vorschlagskulisse und sind im Jahr 2006 an die Europäische Kommission nachgemeldet worden. Aufgrund ihrer Entfernung zum Plangebiet von jeweils ca. 3 km sind Beeinträchtigungen durch das Vorhaben auszuschließen.

Des Weiteren liegen zwei Naturschutzgebiete in der weiteren Umgebung des Plangebiets. Schutzgegenstand des ca. 3 km entfernten „Spyckerscher See und Mittelsee“ ist ein typisches Landschaftsbild der nordreügenschen Boddenlandschaft. Schutzgegenstand der ca. 2,5 km entfernten „Wostevitzer Teiche“ sind Flachwasserseen mit Erlenbrüchen und –sümpfen, schmalen Röhrichtgürteln, Riedwiesen und Rieden, Lebensraum vom Aussterben bedrohter Amphibien- und Reptilienarten und Brut-, Rast- und Nahrungsbiotop zahlreicher besonders geschützter und vom Aussterben bedrohter Vogelarten und von Fledermäusen. Die Schutzgegenstände der Naturschutzgebiete werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass die genannten Schutzgebiete durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

12.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

12.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und Beschreibung möglicher Auswirkungen

12.2.1.1 Schutzgut Mensch

Bei der Beurteilung des Schutzgutes Mensch stehen vor allem Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen im Vordergrund der Betrachtung. Die räumliche Erfassung der Umwelt für das Schutzgut Mensch orientiert sich an den Grunddaseinsfunktionen des Menschen

- wohnen
- arbeiten
- sich versorgen
- sich bilden
- in Gemeinschaft leben
- sich erholen

Die Anlage eines Sondergebietes mit Einkaufszentrum stellt insbesondere für die Versorgungsfunktion einen wichtigen Aspekt dar. Das angestrebte vielfältige Angebot mit verschiedenen Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen in Verbindung mit dem Discount-Markt LIDL und dem ALDI- und EDEKA-Markt in unmittelbarer Nähe (B-Plan Nr. 11) stellen einen attraktiven Einkaufsstandort dar und entsprechen den Versorgungsbedürfnissen der Verbraucher.

Bereits zum jetzigen Zeitpunkt wird das Gebiet als Sondergebiet Einkaufszentrum und als Gewerbegebiet genutzt. Nördlich grenzen ein ALDI-Markt und ein Teppich-Handel an, im Süden und im Westen befinden sich Flächen für die Landwirtschaft, im Osten grenzt die Glower Straße an das Plangebiet und im Südosten befindet sich ein Mischgebiet.

Für den Menschen besitzt das Plangebiet in seinem jetzigen Zustand eine hinsichtlich des Sortiments eingeschränkte Einkaufsfunktion.

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung potenziell Auswirkungen auf die Wohnumfeld-, Erholungs- und Gesundheitsfunktion durch akustische, visuelle und olfaktorische Beeinträchtigungen sowie Barrierewirkungen und zusätzliche Verkehrsbelastungen möglich.

Außerhalb stellt die nahegelegene Landesstraße L 30 eine Lärmbeeinträchtigung des Plangebiets dar.

Bewertung

Belastungsquellen außerhalb des Plangebietes

Da auch innerhalb des Gebietes von Lärmentwicklungen auszugehen ist und das Gebiet keine Wohn- und Erholungsfunktion zu erfüllen hat, sind Beeinträchtigungen durch die Landesstraße vernachlässigbar.

Vorhandene Geruchsbeeinträchtigungen durch die in der Umgebung befindliche Milchviehanlage und die Biogasanlage werden nicht als erheblich eingeschätzt.

Belastungsquellen, die vom Plangebiet ausgehen

1. Lärmbelastung

Die Regulierung von Geräuschemissionen im Rahmen der Bauleitplanung gewinnt zunehmend an Bedeutung. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Schädliche Umwelteinwirkungen sollen bei der Planung nach Möglichkeit vermieden werden (§ 50 BImSchG).

Zur Beurteilung der immissionsrechtlichen Situation und zum Nachweis der immissionsrechtlichen Verträglichkeit des Vorhabens wurde eine schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 3 erarbeitet. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird keine zusätzliche Beeinträchtigung verursacht, so dass die vorliegenden schalltechnischen Ausführungen zu den geplanten Nutzungen uneingeschränkt Gültigkeit behalten. In die Planzeichnung – Teil A der 1. Änderung des Bebauungsplans sind die Abgrenzungen der Lärmpegelbereiche aus der schalltechnischen Untersuchung nachrichtlich übernommen worden. So sind gemäß der konkreten Nutzung der Objekte die Maßnahmen des passiven Lärmschutzes durch Einhaltung bzw. Sicherung der entsprechenden Schalldämmwerte der Bauteile lt. DIN 4109 vorzunehmen. Hinsichtlich der Beeinträchtigung durch die geplanten Nutzungen ist als unmittelbare Nachbarschaft die südlich angrenzende Wohnbebauung, die im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt ist, zu betrachten.

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Lärm u. a. durch die Warenanlieferung im Bereich der Rampe des geplanten Lebensmittels-Discounters und ggf. durch die Waschstraße der Tankstelle, sind im Zuge der konkreten Baugenehmigungsplanung Maßnahmen zum Lärmschutz vorzunehmen. Dies kann erfolgen durch die bauliche Ausrichtung (u. a. Anordnung der Waschstraße von der Wohnbebauung abgewandt), den geplanten Betriebszeiten bzw. Anlieferungszeiten und Maßnahmen am Gebäude bzw. sonstigen Einrichtungen.

2. Schadstoffemissionen

Durch die Ansiedlung von zusätzlichen Einkaufsmärkten und das damit verbundene Verkehrsaufkommen ist mit dem zusätzlichen Ausstoß von Schadstoffen zu rechnen. Aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch die L 30 sowie des bereits bestehenden Sondergebiets Handel westlich werden diese zusätzlichen Schadstoffausstöße als nicht erheblich eingeschätzt.

3. Visuelle Barrierewirkung

Die Erschließung und Bebauung des Plangebietes bringt eine Beeinträchtigung mit sich, da die Bauweise relativ hohe Gebäude zulässt. Diese Beeinträchtigung ist aufgrund der Vorbelastungen des Gebietes jedoch nur als weniger erheblich einzuschätzen. Insgesamt erfährt der Ortsrand mit der Umsetzung des Bebauungskonzeptes eine sinnvolle Einbindung in den Ort.

12.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass [...] die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume [...] auf Dauer gesichert ist.

Zu diesem Schutzgut kann auch die Biologische Vielfalt (Biodiversität) gefasst werden, die ein Ausdruck für die Artenvielfalt, die genetische Vielfalt und die Vielfalt an Lebensräumen ist. Hierzu zählen auch die abiotische Naturraumausstattung (vgl. Schutzgüter Boden, Wasser & Klima), Anteile geschützter Arten, Biotopverbundfunktionen u.a.

Beschreibung

Bei den bestehenden Standortvoraussetzungen würden sich ohne menschliche Eingriffe als potenziell natürliche Vegetation Subatlantische Buchenmischwälder der Assoziationen *Melico-Fagetum* und *Fraxino-Fagetum* einstellen.

Aktuell handelt es sich bei dem Plangebiet um eine großflächig versiegelte Fläche am Ortsrand, auf der sich ein ALDI-Markt und eine Teppich-Domäne befinden. Neben Gebäuden und versiegelten Freiflächen kommen offene Freiflächen, Zierrasen und Staudenfluren vor. Nördlich der Verkaufsgebäude sowie am südlichen Planungsrand befinden sich gem. § 20 LNatG M-V geschützte Strauchhecken. Im südwestlichen Bereich des Gebiets befindet sich Intensivgrünland. Zum Stand der Genehmigung des B-Plans Nr. 3 im Jahr 2003 war die Fläche fast vollständig durch mittlerweile abgerissene Gebäude und Verkehrsflächen versiegelt. Im Osten des Gebiets befindet sich die Glower Straße, die von Straßenbegleitgrün, Staudenfluren und einer gemäß § 27 LNatG M-V geschützten Ahornallee gesäumt wird. Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan ist sie als Bestandteil eines bedeutsamen Alleenabschnitts dargestellt, sie befindet sich allerdings in einem schlechten Zustand.

Unter Kap. 12.1.3 wurde dazu bereits auf vorhandene Schutzgebiete eingegangen.

Bewertung

Im Rahmen des B-Plans Nr. 3 wurde im Jahr 2003 von einer vollständig versiegelten Fläche ausgegangen, die in die Bilanzierung einfließt. Lediglich die Strauchhecke im Norden des Gebiets wurde als zu erhalten festgesetzt. Laut Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rügen sind nur die Eingriffe zu bilanzieren, die sich zusätzlich zu dem bereits genehmigten B-Plan Nr. 3 ergeben. Dies betrifft das Regenrückhaltebecken und den südlichen Teil der Straße.

Da von einer komplett versiegelten Fläche ausgegangen wurde, führt auch die höhere Grundflächenzahl nicht zu einem höheren Eingriff. Ausgenommen von dieser Einschätzung sind Gehölzbestände, die gemäß §§ 20 oder 27 LNatG M-V bzw. der Satzung zum Schutz des Baumbestands der Gemeinde Sagard geschützt sind.

Durch Erhaltungsfestsetzungen kann der vorhandene Baumbestand weitgehend erhalten werden, es kommt lediglich zum Verlust von zwei Einzelbäumen, die innerhalb des Plangebiets ersetzt werden. Die Strauchhecke wird als zu erhalten festgesetzt und auch das Straßenbegleitgrün kann vollständig erhalten bleiben.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen von Insekten durch Beleuchtungseinrichtungen werden ausschließlich Natriumdampfhochdrucklampen (HSE / T-Lampen) zum Einsatz kommen, die das umweltfreundlichste Beleuchtungssystem darstellen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz (vgl. Kap. 11.2.3.3) sowie der Eingriffsminimierung keine sehr erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften entstehen werden.

12.2.1.3 Schutzgut Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB besteht die gesetzliche Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zur Prüfung der Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von versiegelten Flächen bzw. baulichen Verdichtungen.

Ausgangsformen der Bodenbildung sind laut Geologischer Karte der Deutschen Demokratischen Republik (1960) Bildungen der Hochflächen. Der östliche Teil der Halbinsel ist durch Bildungen der Endmoränen (Geschiebelehm, Kreide) geprägt. Das Plangebiet selbst liegt im Bereich sickerwasserbestimmter Mergelsand-Standorte. Als charakteristische Böden haben sich Braunerden und Parabraunerden entwickelt.

Der Grad der Bodenveränderung muss im Bebauungsgebiet aufgrund der anthropogenen Nutzung, verbunden mit einem relativ hohen Versiegelungsgrades als hoch angenommen werden. Laut des geotechnischen Berichts (Pöyry ibs GmbH 2007) besteht der Oberboden aus mehr- oder mindermächtigen Auffüllungen zwischen 0,50 und 1,60 m. Bei den Auffüllböden handelt es sich überwiegend um Sande und schluffige Sande. Kleinflächig kommen humose Deckschichten vor. Unter den Auffüllungen befinden sich Geschiebelehm-/mergelbildungen. Im Bereich der Straße befinden sich unter der Straßenbefestigung aus Natursteinpflaster Pflastersand und ein Kies-Schottergemisch.

Alllastenverdachtsflächen sind im Bereich des Plangebiets nicht bekannt.

Bewertung

Gemäß der Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale in Mecklenburg-Vorpommern (LADL, IWU 1995) werden die Bodenstandorte im Plangebiet in ihrer Bedeutung als hoch bis sehr hoch eingestuft. Im Rahmen des Vorhabens der 1. Änderung B-Plan Nr. 3 kommt es zu keinen wesentlichen Versiegelungen im Vergleich zum Bestand der Fläche im Jahr 2003. Erhebliche Beeinträchtigungen sind demnach nicht zu erwarten.

12.2.1.4 Schutzgut Wasser

Der Wasserhaushalt ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen.

Grundwasser

Das nutzbare Grundwasserdargebot sowie die Grundwasserneubildungsrate der sandigen Standorte sind im Umfeld des Plangebietes als hoch einzuschätzen. Mit Flurabständen von > 10 m ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt. Laut Landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale ergibt sich zwar eine hohe bis sehr hohe Bewertung des Schutzgutes Wasser im Plangebiet, aufgrund der anthropogenen Überprägung ist die Bedeutung des Grundwassers vor allem auf versiegelten Flächen nur als gering einzuschätzen. Laut Auskunft durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Rügen liegt das Gebiet nicht innerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Südlich des Plangebiets befindet sich der Sagarder Bach in einer Entfernung von ca. 300 m, und nördlich liegt der Marlower Bach, ca. 200 m vom Plangebiet entfernt. Innerhalb des Stadtgebiets sind die Gewässer hinsichtlich ihrer Struktur in einem naturfernen Zustand, außerhalb von Sagard sind auch naturnahe Gewässerabschnitte vorhanden.

Bewertung

Analog zu den Aussagen zum Schutzgut Boden kommt es aufgrund der unerheblichen Neuversiegelungen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser.

Baubedingt oder durch nicht ordnungsgemäß gewartete Fahrzeuge kann es zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser, vor allem bei Havarien, kommen. Da das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt ist und von einem ordnungsgemäßen Umgang mit den vorhandenen Anlagen, Fahrzeugen u.ä. auszugehen ist, werden diese Beeinträchtigungen als weniger erheblich eingeschätzt.

Die Fließgewässer werden laut Gutachtlichem Landschaftsprogramm M-V als Bereich mit herausgehobener Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen dargestellt. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet ist das Schutzgut Oberflächenwasser von den Auswirkungen des Vorhabens nicht betroffen.

12.2.1.5 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Übergangsbereich vom ozeanisch geprägten Küstenklima zum kontinental geprägten Klima des Binnenlandes (maritim beeinflusstes Binnenplanarklima). Gleichzeitig liegt es im Einflussbereich des Klimaeinflusses der Ostsee, der bis zu 30 km in das Landesinnere nachweisbar ist. Das Klima dieses Raumes ist durch den temperaturstabilisierenden Einfluss der Ostsee, eine höhere Luftfeuchtigkeit und eine stärkere Windexposition geprägt. Die Jahresmitteltemperaturen liegen bei ca. 8°C. Aufgrund der mittleren jährlichen Niederschlagssumme von ca. 650 mm, mit einem Maximum in den Sommermonaten Juni und August, zählt der Untersuchungsraum zu den niederschlagsbegünstigten Gebieten Mecklenburg-Vorpommerns.

Für das Mesoklima sind besonders die Kaltluft produzierenden ortsnah gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen relevant. Dem Plangebiet kommt aufgrund des hohen Anteils versiegelter Flächen nur eine untergeordnete Funktion zu. Die vorhandenen Staudenfluren bzw. anderen Bruchstadien, Gehölze und Grünlandbereiche können jedoch ebenfalls zur Kaltluftproduktion beitragen und so eine positive Wirkung auf das innerörtliche Klima erzielen.

Bewertung

Aus klimatischer Sicht kommt es aufgrund der geringen Neuversiegelung im Vergleich zum Jahr 2003 zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen.

Auswirkungen auf die Lufthygiene durch Emissionen aus dem entstehenden Verkehrsaufkommen sind nicht vollständig auszuschließen, werden jedoch Beeinträchtigungen als weniger erheblich eingeschätzt, zumal die Glower Straße und die Schulstraße bereits zum jetzigen Zeitpunkt zu den wichtigsten Straßen in Sagard gehören und somit eine Vorbelastung durch die besteht.

12.2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt in der Landschaftsbildeinheit „Ackerlandschaft um Sagard“. Das Gebiet ist durch großflächige intensive Ackernutzung gekennzeichnet. Positiv fallen Einzelelemente wie naturnahe Fließgewässer, Straßenalleen und andere Gehölzstrukturen auf. Als besonders wertvoll ist das Relief mit einer stark bewegten Hügellandschaft anzusehen. Insgesamt ergibt sich für die Landschaftsbildeinheit eine mittlere Bewertung hinsichtlich der Schutzwürdigkeit. Das Plangebiet selbst ist hinsichtlich seines Landschaftsbildes aufgrund der Lage im Ortsbereich nur als mittel bis gering einzustufen. Laut Landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale (LABL, IWU 1995) wird der südwestliche Ortsrand von Sagard, in dessen Nähe sich das Plangebiet befindet, als negativer Ortsrand charakterisiert.

Bewertung

Die Erschließung des Gewerbegebietes stellt voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Durch Festlegung einer geeigneten Bauweise, Schaffung von Grünflächen und Gestaltung eines angemessenen Übergangsbereiches zu der angrenzenden Bebauung können Beeinträchtigungen weitestgehend ausgeschlossen werden.

12.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung darstellen. Dazu können z.B. Kunstobjekte oder Bau- und Bodendenkmale gehören. Im Plangebiet sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter zu erwarten. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Bewertung

Es ergeben sich durch die Erschließung des Baugebietes keine Beeinträchtigungen.

12.2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Wechselwirkungen sind die vielfältigen Beziehungen zwischen Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft. Zur Berücksichtigung der wechselseitigen energetischen und stofflichen Beziehungen zwischen den Ökosystembestandteilen Mensch, Tier, Pflanze, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft ist die Vernetzung der Umweltkomponenten untereinander zu berücksichtigen und die Auswirkungen auf diese Vernetzungen darzustellen und zu bewerten.

Die Benennung von Wechselwirkungen innerhalb der Aufzählung der Schutzgüter ist somit als Ausdruck eines ökosystemaren Umweltansatzes zu verstehen, der zeigen soll, dass die einzelnen Umweltgüter nicht isoliert nebeneinander bestehen, sondern es vielmehr gegenseitige Abhängigkeiten untereinander gibt.

Tabelle 1: Schutzgutbezogene Zusammenstellung von Wechselwirkungen

Schutzgut/ Schutzgutfunktion	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern
Menschen <ul style="list-style-type: none"> Wohn-/ Wohnumfeldfunktion Erholungsfunktion 	(Die Wohn-/ Wohnumfeldfunktion und die Erholungsfunktion sind nicht in ökosystemare Zusammenhänge eingebunden)
Boden <ul style="list-style-type: none"> Lebensraumfunktion Speicher- und Reglerfunktion Natürliche Ertragsfunktion Boden als natur-/ kulturgeschichtliche Urkunde 	<ul style="list-style-type: none"> Abhängigkeit der ökologischen Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen Boden als Standort für Biotope/ Pflanzengesellschaften Boden als Lebensraum für Bodentiere Boden in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik) Boden als Schadstoffsink und Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkpfade Boden-Pflanzen, Boden-Wasser, Boden-Mensch (Boden-Tiere) Abhängigkeit der Erosionsgefährdung des Bodens von den geomorphologischen Verhältnissen und dem Bewuchs anthropogene Vorbelastungen des Bodens (Alllasten, Versiegelungen)
Grundwasser <ul style="list-style-type: none"> Grundwasserdargebotsfunktion Grundwasserschutzfunktion Funktion im Landschaftswasserhaushalt 	<ul style="list-style-type: none"> Abhängigkeit der Grundwasserergiebigkeit von den hydrogeologischen Verhältnissen und der Grundwasserneubildung Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, bodenkundlichen und vegetationskundlichen/ nutzungsbezogenen Faktoren Abhängigkeit der Grundwasserschutzfunktion von der Grundwasserneubildung und der Speicher- und Reglerfunktion des Bodens oberflächennahes Grundwasser als Standortfaktor für Biotope und Tierlebensgemeinschaften Grundwasserdynamik und seine Bedeutung für den Wasserhaushalt von Oberflächengewässern oberflächennahes Grundwasser in seiner Bedeutung für die Bodenentwicklung Grundwasser als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkpfade Grundwasser-Mensch (Grundwasser-Oberflächengewässer, Grundwasser-Pflanzen) anthropogene Vorbelastungen des Grundwassers
Oberflächengewässer <ul style="list-style-type: none"> Lebensraumfunktion Funktion im Landschaftswasserhaushalt 	<ul style="list-style-type: none"> Abhängigkeit des ökologischen Zustandes (Morphologie, Vegetation, Tiere, Boden) von der Gewässerdynamik Abhängigkeit der Selbstreinigungskraft vom ökologischen Zustand des Gewässers (Besiedelung mit Tieren und Pflanzen) Gewässer als Lebensraum für Tiere und Pflanzen Abhängigkeit der Gewässerdynamik von der Grundwasserdynamik im Einzugsgebiet (in Abhängigkeit von Klima, Relief, Hydrogeologie, Boden, Vegetation/ Nutzung) Gewässer als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkpfade Gewässer-Pflanzen, Gewässer-Tiere, Gewässer-Mensch anthropogene Vorbelastungen von Oberflächengewässern
Klima <ul style="list-style-type: none"> Regionalklima Geländeklima klimatische Ausgleichsfunktion 	<ul style="list-style-type: none"> Geländeklima in seiner klimaökologischen Bedeutung für den Menschen Geländeklima als Standortfaktor für die Vegetation und die Tierwelt Abhängigkeit des Geländeklimas und der klimatischen Ausgleichsfunktion (Kaltluftabfluss u.a.) von Relief, Vegetation/ Nutzung und größeren Wasserflächen Bedeutung von Waldflächen für den regionalen Klimaausgleich anthropogene Vorbelastungen des Klimas
Luft <ul style="list-style-type: none"> lufthygienische Belastungsräume lufthygienische Ausgleichsfunktion 	<ul style="list-style-type: none"> lufthygienische Situation für den Menschen Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion Abhängigkeit der lufthygienischen Belastungssituation von geländeklimatischen Besonderheiten (lokale Windsysteme, Frischluftschneisen, Tal- und Kessellagen, städtebauliche Problemlagen) Luft als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkpfade Luft-Pflanzen, Luft-Mensch anthropogene, lufthygienische Vorbelastungen

Schutzgut/ Schutzgutfunktion	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern
Pflanzen • Biotopschutzfunktion	<ul style="list-style-type: none"> • Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Geländeklima, Grundwasserflurabstand, Oberflächengewässer) • (Pflanzen als Schadstoffakzeptor im Hinblick auf die Wirkpfade Pflanzen-Mensch, Pflanzen-Tiere) • anthropogene Vorbelastungen von Biotopen
Tiere • Lebensraumfunktion	<ul style="list-style-type: none"> • Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation/ Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Lebensraumgröße, Boden, Geländeklima/ Bestandsklima, Wasserhaushalt) • spezifische Tierarten/ Tierartengruppen als Indikator für die Lebensraumfunktion von Biotoptypen/-komplexen • anthropogene Vorbelastungen von Tieren und Tierlebensräumen
Landschaft • Landschaftsbildfunktion	<ul style="list-style-type: none"> • Abhängigkeit des Landschaftsbildes von den Landschaftsfaktoren Relief, Vegetation/ Nutzung, Oberflächengewässer • Leit-/ Orientierungsfunktion für Tiere • anthropogene Vorbelastungen des Landschaftsbildes

Für die Zusammensetzung und Ausbildung von Vegetation und Fauna sind die abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Geländeklima, Grundwasserflurabstand, Oberflächengewässer) von Bedeutung. Wechselwirkungen ergeben sich besonders zwischen den Schutzgütern Wasser und Boden, da die Eigenschaften des Grundwassers u.a. auch von den vorliegenden Bodenarten beeinflusst werden. Sowohl Boden und Wasser als auch Klima bilden die Grundlage für die Ausbildung von Pflanzen- und Tiergemeinschaften. In direktem Zusammenhang stehen auch Landschaftsbild und die landschaftsgebundene Erholungseignung des Menschen. Für die menschliche Gesundheit ist u.a. Klima- und Gewässerschutz von Bedeutung.

Das Lokalklima wird wiederum durch die Ausbildung der Biotopstrukturen und das Vorhandensein von Wasserflächen beeinflusst. Mit der Beseitigung von Gehölzbeständen geht auch deren lufthygienische Ausgleichsfunktion (Staub- und Schadstofffilterung) verloren. Dies kann wiederum die lufthygienische Situation für den Menschen beeinflussen.

Bewertung

Aufgrund der sehr geringen Eingriffsintensität durch die Änderung des B-Plans Nr. 3 ist auch in Folge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern von keinen erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.

12.2.1.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Zur planungsrechtlichen Sicherung der beabsichtigten industriellen Nutzung und in Vorbereitung der Erschließung des Plangebietes werden hauptsächlich Flächen in Anspruch genommen, die im Naturhaushalt lediglich eine geringe Bedeutung besitzen. Hier sind die versiegelten Verkehrsflächen zu nennen, die im Zuge der Bebauung eher eine Aufwertung erfahren.

Nur durch die Anlage des Regenrückhaltebeckens kommt es zum Funktionsverlust der bisher bestehenden Grünlandbiotope. Aufgrund der Anlage des Beckens als Erdbecken kann der Standort weiterhin Funktionen für den Naturhaushalt übernehmen.

Potenzielle Gefährdungen ergeben sich durch den Ausstoß von Schadstoffen durch Zunahme der Verkehrsbelastung.

Die getroffenen Erhaltungsfestsetzungen können dazu beitragen, Auswirkungen weitestgehend zu minimieren.

Erhebliche klimatische Auswirkungen sind aufgrund der Kleinflächigkeit eher nicht zu erwarten.

Nachfolgend sind die Umweltwirkungen zusammenfassend dargestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Tabelle 2: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	potenzielle Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	• Lärmimmissionen ausgehend von der Landesstraße L 30	–
	• Veränderung der Sichtbeziehungen durch die neue Bebauung	x
	• verstärkter Ausstoß von Schadstoffemissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen	x
Pflanzen und Tiere	• Verlust von Biotop- und Nutzungstypen v.a. der Siedlungsbereiche einschließlich ihrer faunistischen Funktionsbeziehungen	x
Boden	• Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung	–
Wasser	• Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate und Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Flächenversiegelungen	–
Klima / Luft	• verstärkter Ausstoß von Schadstoffemissionen aus dem erhöhten Verkehr	x
Landschaft	• bauliche Neustrukturierung einer gestaltungsbedürftigen Fläche	+
	• Negatives Erscheinungsbild hoher Einkaufsmärkte	x
	• Verlust positiv landschaftsbildprägender Strukturelemente durch Beseitigung von Gehölzbiotopen	x
Kultur-/ Sachgüter	• keine Beeinträchtigungen	–
Wechselwirkungen	• Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen Boden und Grundwasser durch Versiegelungen	–
	• Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen Landschaft, Biotop und Klima/ Luft durch Eingriffe in den Gehölzbestand	x
	• Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen Erholungseignung, Landschaft und Kultur- und Sachgüter durch Bebauung	–

Erläuterungen zur Übersicht:

- x x x sehr erhebliche Umweltauswirkungen
- x x erhebliche Umweltauswirkungen
- x weniger erhebliche Umweltauswirkungen
- / + unerhebliche bzw. positive Umweltauswirkungen

12.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

12.2.2.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes können sich gemäß § 1a BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft mit den oben aufgeführten Umweltauswirkungen ergeben. Durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation können Eingriffsauswirkungen verringert bzw. kompensiert werden.

Bei Durchführung der Planung wird sich das bereits als Einkaufszentrum genutzte Gebiet zu einem Zentrum mit mehr Geschäften und einem vielfältigeren Warenangebot entwickeln. Es ist mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Auch derzeit bestehende Freiflächen werden mit in das Baukonzept einbezogen und mit hohen Gebäuden bzw. Stellplatzflächen überbaut. Insgesamt wird durch die Überplanung des Gebietes den Forderungen aus übergeordneten Planungen nachgekommen, indem ein schon vorbelastetes Gebiet mit nur geringer Bedeutung für den Naturhaushalt für die Entwicklung als Sondergebiet ausgewählt wurde. Die Fläche wird in den Ortsrand mit den angrenzenden Nutzungen einbezogen und stellt aufgrund seiner guten Erreichbarkeit zu Fuß, mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie mit dem PKW einen günstigen Standort dar. Die Umsetzung des Vorhabens führt zu einer Verbesserung der Einkaufsmöglichkeiten in der Gemeinde.

Eine Durchgrünung des Gebietes ist aufgrund der Bauweise nur ansatzweise möglich, soll jedoch trotzdem einen gewissen naturschutzfachlichen Wert besitzen. Die Anpflanzung von 8 Hochstämmen im Bereich der Stellplatzflächen bewirkt eine gestalterische Aufwertung des Einkaufsstandortes. Des Weiteren bewirkt die Erhaltung der Strauchhecken eine Abgrenzung der Fläche zur umgebenden Landschaft. Auch die naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens (Maßnahme E0) dient dieser Zielstellung. Auf Grundlage dieser Ausführungen wird eingeschätzt, dass sich der Charakter von Natur und Landschaft im Gebiet nur geringfügig verändert und erhebliche Beeinträchtigungen auf die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung ausgeschlossen werden können.

12.2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ein Verzicht auf Umsetzung des Baukonzeptes würde den Charakter des Gebiets nur geringfügig ändern. Sowohl die versiegelten Bereiche als auch die Siedlungsbiotope würden in einem ähnlichen Zustand bleiben. Auf den mittlerweile entsiegelten Flächen besteht kleinflächig Raum für eine eigendynamische Entwicklung. Die Schutzgüter Klima / Luft, Wasser und Boden bleiben in ihren Funktionen unbeeinflusst.

12.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Die rechtsverbindliche Übernahme der grünordnerischen Maßnahmen in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bauplanes entsprechend §§ 1a und 9 BauGB sowie § 21 BNatSchG trägt wesentlich zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Eingriffe bei Umsetzung des Vorhabens bei.

12.2.3.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der z.T. erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- ausreichende Berücksichtigung der Belange des Biotopschutzes und der Kompensation von Biotopverlusten
- ausreichende Berücksichtigung der Einbindung des Plangebietes in die umgebende Landschaft

12.2.3.2 Schutzgut Mensch

Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen durch die Glower Straße sind durch das Sondergebiet keine erheblichen Auswirkungen auf vorhandene Wohnbebauung zu erwarten.

Auch die Belastungen, die von den Straßen auf das Plangebiet ausgehen, sind aufgrund des gewerblichen Charakters der Fläche nur von untergeordneter Bedeutung. Hinsichtlich Lärmbelastungen durch das Plangebiet trifft das schalltechnische Gutachten im Rahmen des B-Plans Nr. 3 abschließende Einschätzungen zu zulässigen Schalleistungspegeln, bei deren Einhaltung keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Dementsprechend entfallen für dieses Schutzgut entsprechende Maßnahmenvorschläge.

12.2.3.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann auf der Grundlage des Grünordnungsplanes durch zahlreiche Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation der mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Umweltauswirkungen gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 BNatSchG erfolgen.

Folgende Maßnahmen dienen dieser Zielstellung:

Erhaltungsmaßnahmen

- Erhalt der gemäß § 20 LNatG M-V geschützten Strauchhecken sowie der Allee an der Glower Straße und dem Großteil der Einzelgehölze

Durchgrünung des Plangebietes/ Pflanzmaßnahmen gemäß § 9 (1) 15 i.V.m. 25a BauGB

- Durchgrünung des Plangebiets durch Anpflanzung von acht Hochstämmen im Bereich der Stellplatzflächen
- Maßnahme E0: naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens

Die Pflanzflächen für die Bäume innerhalb des Plangebiets müssen eine Mindestgröße von 12 m² betragen.

Die Sicherung der Finanzierung und Umsetzung der plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen durch den Investor ist Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages.

Unvermeidbare Belastungen

Unvermeidbare Beeinträchtigungen ergeben sich durch baubedingte Störungen in einem bereits vorbelasteten Gebiet sowie durch kleinflächige Lebensraumverluste.

12.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Umfeld des Plangebietes sind keine Standorte vorhanden, die die gewünschten Funktionen als zu erschließendes Sondergebiet in der gleichen Weise erfüllen wie das betrachtete Plangebiet.

Zum einen ist die verkehrsgünstige Lage direkt anzuführen, die eine Erreichbarkeit mit dem Pkw, zu Fuß, mit dem Fahrrad und mit öffentlichen Verkehrsmitteln gewährleistet. Zum anderen stellt auch die Lage im Bereich des Ortsrandes einen günstigen Ausgangspunkt für die Entwicklung eines Standortes für Einkaufsmärkte dar. Aufgrund dieser Lage können Beeinträchtigungen durch das Gebiet auf Wohnbebauung weitestgehend vermieden und eine Eingliederung in das Stadtbild erreicht werden. Darüber hinaus spricht für den Standort die ausreichende Flächengröße und die problemlose Topographie des Areals. Darüber hinaus stellt das Gebiet bereits jetzt aufgrund großflächiger Versiegelungen und Verdichtungen eine Vorbelastung des Naturhaushaltes und des Landschafts-, bzw. Stadtbildes dar und ist naturschutzfachlich von untergeordnetem Wert.

12.3 Zusätzliche Angaben

12.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Als landschaftspflegerischer Fachplan zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wird begleitend zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erstellt, der fachlich die übergeordneten Planungen aufnimmt und die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung entsprechend der landeseigenen „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG M-V 1999) abarbeitet.

Zusätzlich wurde im Rahmen des B-Plans Nr. 3 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, um die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes ausreichend zu berücksichtigen.

Aufschluss über die Baugrundverhältnisse gibt der Geotechnische Bericht.

Neben weiteren vorhandenen Unterlagen, wie Fachgesetzen und übergeordneten Planungen sind diese Gutachten innerhalb der Umweltprüfung zur Beurteilung des Vorhabens und zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Umweltauswirkungen herangezogen worden.

Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzungen sind innerhalb des Umweltberichtes überprüft worden, so dass ausreichende Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Baugebietes vorliegen.

12.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die bei Umsetzung von Bauleitplanungen entstehen, durch die Kommunen zu überwachen. Aufgrund der unter Kapitel 11.2.1 „Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und Beschreibung möglicher Auswirkungen“ aufgeführten potenziellen Auswirkungen des Vorhabens bzw. Auswirkungen auf das Vorhaben ergeben sich folgende Schwerpunkte von Umweltauswirkungen:

- Verlust von Biotopen
- Erhöhung der Lärm- Schadstoff- und Lichtimmissionen

Entsprechend dieser Konfliktschwerpunkte sind im Rahmen der Umweltüberwachung (Monitoring) folgende Kontrollen durchzuführen/ anzuordnen

- Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes inklusive der ggf. erforderlichen Entwicklungspflege ist durch den Investor innerhalb der vorgegebenen Fristen sicherzustellen.
- Die im Rahmen des B-Plans Nr. 3 getroffenen Aussagen zum Thema Lärmschutz behalten ihre Gültigkeit
- Es ist sicherzustellen, dass keine Belieferung der Märkte während des Nachtzeitraums, d.h. zwischen 22.00 und 6.00 Uhr erfolgt.
- Die Einkaufsmärkte haben den Einsatz ausschließlich umweltfreundlicher Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampen) nachzuweisen.

12.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Sondergebiet – Handel“ liegt am nordwestlichen Ortsrand / westlich der Glower Straße der Gemeinde Sagard in städtebaulich integrierter Lage. Das Gebiet besitzt eine Fläche von ca. 3,2 ha und umfasst die Teilflächen der Flurstücke Nr. 85/2, 110, 104, 101/2 und die Flurstücke Nr. 89/2, 90/2, 95/2, 91/2, 92/1, 94/2, 94/4, 102/2, 94/5, 102/4, 102/3, 103/1, 103/2, 111, 120, 121, 123, 91/1, 155, 154, 153, 152, 151, 150, 149, 126, 125, 124, 119 der Flur 1 der Gemarkung Marlow sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1 der Flur 9 der Gemarkung Sagard.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters mit einer Verkaufsraumfläche von ca. 1.040 m² (netto) schaffen und eine geordnete Entwicklung mit geplanten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sichern.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Sagard stellt das Plangebiet als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel dar. Das Vorhaben steht den Zielen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

Der mittlere Teil des Plangebiets ist als Sondergebiet ausgewiesen und für die Ansiedlung verschiedener Einkaufsmärkte bzw. Einzelhandelseinrichtungen vorgesehen. Daneben soll hier eine Tankstelle errichtet werden. Östlich befindet sich die Glower Straße und westlich eine private Grünfläche mit Regenrückhaltebecken. Die Grünfläche ist als Maßnahmenfläche für den B-Plan Nr. 11 vorgesehen.

Als potenzielle Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind zusammenfassend folgende Beeinträchtigungen zu erwarten:

- verstärkte Lärm- und Schadstoffemissionen durch Verkehr
- Veränderung von Sichtbeziehungen durch die Bebauung
- Eingriffe in Biotoptypen einschließlich ihrer faunistischen Funktionsbestimmungen

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des Grünordnungsplanes unter Berücksichtigung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG M-V 1999) bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert. Dazu gehören die folgenden grünordnerischen Festsetzungen:

Erhaltungsmaßnahmen

- Erhalt der gemäß § 20 LNatG M-V geschützten Strauchhecken sowie der Allee an der Glower Straße und dem Großteil der Einzelgehölze

Durchgrünung des Plangebietes/ Pflanzmaßnahmen gemäß § 9 (1) 15 i.V.m. 25a BauGB

- Durchgrünung des Plangebiets durch Anpflanzung von acht Hochstämmen im Bereich der Stellplatzflächen
- Maßnahme E0: naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens

Die Pflanzflächen für die Bäume innerhalb des Plangebiets müssen eine Mindestgröße von 12 m² betragen.

Die Sicherung der Finanzierung und Umsetzung der plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen durch den Investor ist Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages.

Zur Beurteilung von Auswirkungen durch Lärmemissionen ist im Rahmen des B-Plans Nr. 3 ein Schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden, das im B-Plan-Entwurf berücksichtigt wurde.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation keine nachteiligen Umweltauswirkungen sehr hoher Erheblichkeit durch die Baugebietsentwicklung zu erwarten sind. Auswirkungen auf die Schutzgüter bewegen sich aus umweltplanerischer Sicht in einem tolerierbaren Rahmen. Die in den übergeordneten Fachplanungen genannten Umweltqualitätsziele werden durch das Vorhaben nicht verletzt.

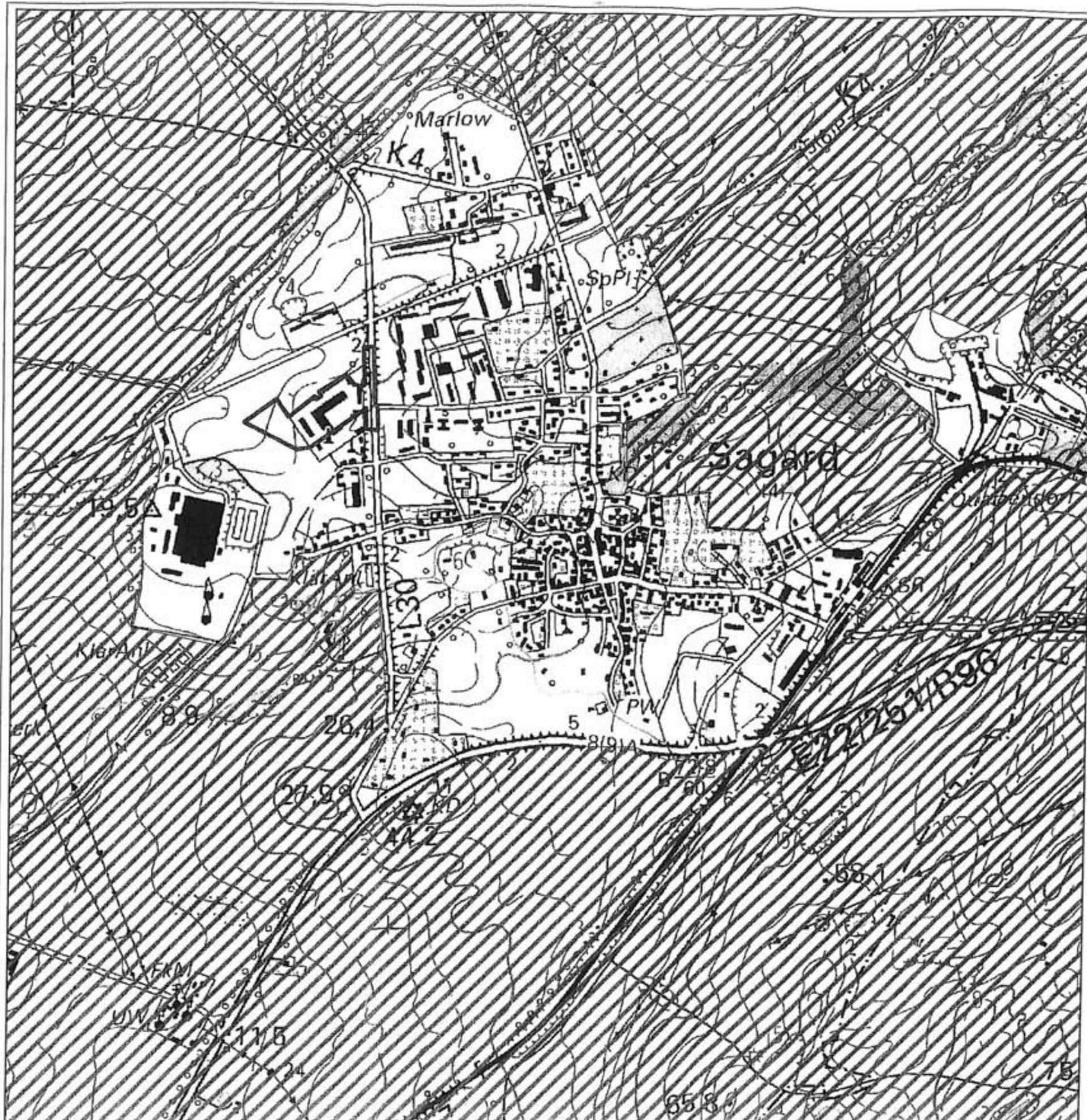
Aufgestellt: 07.09.2007

Gebilligt durch die Gemeindevertretung am ... 19.9.2007 ...

ausgefertigt am : 15.4.2008

.....
Bürgermeisterin





Geltungsbereich des B-Planes

Landschaftsschutzgebiet "Ostrügen"

Abbildung 1: Übersichtskarte