

## **Begründung** zur

# **7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sagard, Landkreis Rügen**

### **Inhaltsverzeichnis**

1. Rechtsgrundlagen / Planungsrahmen
2. Anlass und Ziel der Änderung
3. Lage und Bestand
4. Inhalt der Planung
5. Verkehrserschließung
6. Ver- und Entsorgung
7. Umweltbericht

## 1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)  
Neufassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S.58)  
einschl. aller rechtsgültigen Änderungen
- Landesbauordnung des Landes Mecklenburg – Vorpommern  
(LBauO M – V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006  
(GVOBl. M- V S.102)

### Planungsrahmen

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sagard als vorbereitender Bauleitplan wurde mit Erlass des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung des Landes Mecklenburg – Vorpommern vom 28.03.2001 genehmigt und ist am 24.05.2001 rechtswirksam geworden. In den Folgejahren sind dazu Änderungsverfahren wirksam geworden.

## 2.. Anlass und Ziel der Änderung

Die Gemeinde Sagard liegt nordöstlich des Mittelzentrums Bergen und westlich des Unterzentrums Sassnitz auf der Halbinsel Jasmund. Die B 96 führt am Ort vorbei. Hier zweigt die Landesstraße 30 (L30) in Richtung Altenkirchen auf der Halbinsel Wittow ab. Diese führt als Glower Straße durch die Ortschaft.

Im Ortsteil Sagard - im Bereich der Anbindung der Schulstraße an die Glower Straße und zwar südlich der Schulstraße / östlich der Glower Straße wurde eine Teilfläche, die im Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf mit Sozialen Zwecken dienenden Gebäuden ausgewiesen ist, aufgegeben. Die in Richtung Glower Straße im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage ist derzeit ein wild aufgeschütteter Erdwall aus Bauschutt, der nicht den Charakter einer Parkanlage hat und eine derartige Entwicklung ist durch die Gemeinde nicht mehr geplant. Somit liegt hier Fläche im Ort brach.

Für die Gemeinde Sagard werden aufgrund der natürlichen Gegebenheiten das Wohnen und der Freizeit / Tourismusbereich als Hauptfunktionen gesehen. Dazu soll die Gemeinde stärker als Tourismusentwicklungsraum ausgebaut werden. Dabei hat der Ortsteil Sagard durch seine zentrale Lage innerhalb der Gemeinde und der guten Anbindungen auch eine zentrale Versorgungsfunktion durch Ausweisung von Flächen u. a. für „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen“. In der Gemeinde möchten sich nun ortsansässige Einzelhandelseinrichtungen durch Verlagerung ihres Standortes vergrößern, dabei ist bei der Standortwahl der städtebauliche und wirtschaftliche Aspekt wichtig.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche Fläche mit alten nicht mehr nutzbaren baulichen Anlagen, die zwischenzeitlich abgebrochen wurden. Das Areal stellte einen städtebaulichen Missstand dar.

Nun ist beabsichtigt das Gebiet durch Überplanung als Sondergebiet - Handel auszuweisen.

Damit wird der städtebauliche Misstand beseitigt und eine geordnete Entwicklung mit Verbesserung des Ortsbildes erreicht. Gleichzeitig wird auch dem Ziel einer ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung durch die Arrondierung und Erschließung innerörtlicher Brachen und Freiflächen entsprochen.

Zu den o. g. Planabsichten ist der Aufstellungsbeschluss der Gemeinde für einen Bebauungsplan Nr.11 „Sondergebiet – Handel II“ gefasst worden. Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist es ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO für zwei Nahversorgungseinrichtungen mit unterschiedlichen Sortimentsangeboten (ALDI und EDEKA) zu entwickeln.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist das zu entwickelnde Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf und Grünfläche mit öffentlicher Parkanlage aus, damit widerspricht die beabsichtigte Planung dem Flächennutzungsplan.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde ist mit der geplanten Nutzung in Übereinstimmung zu bringen.

Ziel der vorliegenden 7. Änderung zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Sagard ist die Anpassung des Flächennutzungsplanes an die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung. Auf der Fläche soll die Schaffung einer Sonderbaufläche – Sondergebiet Handel - planungsrechtlich gesichert werden.

So ist der Flächennutzungsplan entsprechend der geplanten Art der Bodennutzung zu ändern.

### 3. Lage und Bestand

Die Fläche liegt am westlichen Ortsausgang der Gemeinde Sagard und zwar in der Gemarkung Sagard, Flur 9 und umfasst die Flurstücke Nr. 51/2, 2/12, 2/5 mit ca. 1,1 ha.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt.

Norden: Schulstraße  
Osten: Fläche der Grundschule mit ihren Einrichtungen  
Süden: Grünfläche und Wohnbaufläche  
Westen: Glower Straße (Landstraße – L 30)

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung – Soziale Zwecken dienenden Gebäude wurde aufgegeben. Es ist derzeit eine Brachfläche mit örtlichen, heterogenen Baugrundverhältnissen in Form von Auffüllböden (Erd-, Bauschutt- und Abfallablagerungen) und beräumten Flächen der ehemaligen Gebäude.

Die westlich angrenzende ausgewiesene Grünfläche mit Zweckbestimmung Park ist überwiegend ein Erdwall aus Lärmschutzgründen errichtet, der jedoch aus Bauschutt und Abfallablagerungen besteht und nicht als Park nutzbar ist.

Ein nördlicher Bereich an der Schulstraße dient als Wendeschleife für Busse und wird im Zuge der Planung aufgegeben. Es entsteht auf einer Fläche vor der Grundschule eine neue Anlage für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

### 4. Inhalt der Planung

Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die zu entwickelnde Fläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr.1 BauGB und § 1 Abs.1 Nr.4 BauNVO nach Art der baulichen Nutzung als Sonderbaufläche und gemäß § 11 BauNVO als

Sonstiges Sondergebiet – Handel ausgewiesen.

Die Sonderbaufläche (Sondergebiet – Handel) schließt an bestehende Bebauung an und bildet eine Abrundung der Ortslage.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet nachvollziehbare Hinweise auf Bodendenkmal nicht zu berücksichtigen.

#### Grünordnerische Belange

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Da es sich bei dem Plangebiet jedoch um Flächen handelt, die bereits zum großen Teil versiegelt sind und durch den Abbruch der vorhandenen baulichen Anlagen eine Entsigelung erfolgt, kann man davon ausgehen, dass der Eingriff durch die Neubebauung als vertretbar einzuschätzen ist.

Die künftige Bodenversiegelung sowie die Eingriffe in gem. Baumschutzsatzung der Gemeinde Sagard bzw. § 26a Landesnaturschutzgesetz geschützte Gehölze und die dadurch zu erwartende Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden durch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet und Maßnahmen außerhalb des Plangebietes kompensiert. Parallel zur 7. Änderung des Flächen-nutzungsplanes (F-Plan) erfolgt die Überplanung der Fläche als Bebauungsplan „Sondergebiet – Handel II“ und in dem Zusammenhang wird die Eingriffs- und Ausgleichs – Bilanzierung vorgelegt. Das Ergebnis zu den Ausgleichsmaßnahmen wird die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigen.

### **5. Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird verkehrsmäßig an die angrenzende „Schulstraße“ angebunden und über diese verkehrsmäßig erschlossen.

Fußläufige Anbindungen aus den angrenzenden Wohngebieten sind vorhanden.

### **6. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes kann über herzustellende Anschlüsse an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in der Schulstraße gesichert werden.

### **7. Umweltbericht**

Nach § 2 BauGB sind mit dem Verfahren des Bauleitplanes die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu dokumentieren. Die Inhalte des Umweltberichtes sind im BauGB in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr.2 festgelegt.

Für die Beurteilung von Umweltauswirkungen, die von der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgehen, werden die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Lufthygiene, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern betrachtet. Außerdem werden übergeordnete Planungen und Schutzgebietsausweisungen in die Betrachtungen miteinbezogen und Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung gegeben.

Gemäß übergeordneter Planungen hat die innerhalb des Flächennutzungsplanes zu ändernde Teilfläche aufgrund ihrer Lage im Ort keine hohe Bedeutung für Natur und Landschaft.

## BEGRÜNDUNG

Stand: September 2007

### 7. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE SAGARD

Zum jetzigen Zeitpunkt ist der nördliche Teil der Fläche durch versiegelte und im Zuge der Abrissarbeiten entstandene Freiflächen charakterisiert. Im südlichen Bereich befinden sich einige Siedlungsgehölze und rudere Staudenfluren.

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

- erhöhte Störreize durch zunehmende Nutzungsintensität des Gebietes, vor allem durch Kunden der Einkaufsmärkte
- geringfügige Erhöhung von Lärmimmissionen
- Veränderung von Sichtbeziehungen durch Bebauung
- potenzielle Eingriffe in (z.T. gem. Satzung zum Schutz der Bäume der Gemeinde Sagard bzw. § 26a LNatG M-V geschützte) Biotoptypen einschließlich ihrer faunistischen Funktionsbestimmungen
- Verlust von Bodenfunktionen, Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate, Erhöhung des Oberflächenabflusses und Beeinflussung des Lokalklimas durch Versiegelungen.
- leicht ansteigende Schadstoffausstöße durch zunehmenden Verkehr

Erhebliche Beeinträchtigungen sind durch die F-Plan-Änderung nicht zu erwarten, folgende Aspekte sollten jedoch im Zuge einer Entwicklung als Sondergebiet berücksichtigt werden:

- Festlegung einer an das Landschaftsbild angepassten Bauweise
- soweit möglich Durchgrünung des Plangebiets
- Erhalt oder Ersatz von Gehölzstrukturen und weiteren geschützten Biotopen
- Ausgleich und Ersatz von potenziell entstehenden Beeinträchtigungen (Grünordnungsplanung)
- Beachtung von Schutzmaßnahmen während der baulichen Erschließung (z.B. Gehölzschutz, Bauzeitenregelung)
- Reduzierung der Neuversiegelungsrate und Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der aufgeführten Punkte keine nachteiligen Umweltauswirkungen sehr hoher Erheblichkeit durch die Änderung des Flächennutzungsplans 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. Im Zuge der konkreten Überplanung der Gebiete im Rahmen eines Bebauungsplans werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt sowie ein Programm zum Monitoring möglicher erheblicher Umweltauswirkungen entwickelt.

Aufgestellt: 04. September 2007

Gebilligt durch die Gemeindevertretung am 19.9.2007 : ausgeführt 18.12.07

  
Bürgermeisterin

