

**Begründung**  
zum Bebauungsplan Nr. 11  
**„SONDERGEBIET – HANDEL II“**  
Gemeinde Sagard

Sagard, 07. September 2007

INHALT

- 1. Anlass und Ziel der Planung**
- 2. Ausgangssituation**
  - 2.1 Gemeinde Sagard
  - 2.2 Umsiedlung mit Erweiterungsmöglichkeiten von einem Super- bzw. Verbrauchermarkt und einem Discountmarkt
    - 2.2.1 Die aktuelle Einzelhandels-Versorgungsstruktur in der Gemeinde
    - 2.2.2 Umsiedlung Lebensmittel - Verbrauchermarkt / Discounter
    - 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**

In der Gemeinde besteht durch ortsansässige Einzelhandelseinrichtungen die Situation, dass sich diese flächenmäßig vergrößern d.h. erweitern möchten. An ihren derzeitigen Standorten bestehen dazu keine effektiven Möglichkeiten. Aus diesem Grund soll durch die Verlagerung der Einzelhandelseinrichtungen diese Möglichkeiten der Erweiterung geschaffen werden.

Im Zusammenhang mit einer geordneten Siedlungsentwicklung ist die Schaffung eines zentralen Versorgungsbereiches auch gesamtstädtebaulich von Bedeutung. So kann die Versorgungsfunktion vom Tagesbedarf bis zum langfristig, gehobenen Bedarf erreicht werden.

Bei dem Plangebiet, das an der Schulstr./ Anbindung Glower Str. liegt, handelt es sich um eine ehemalige Fläche für Gemeinbedarf auf der Baracken standen, die als Unterkünfte und für den Schulbetrieb genutzt wurden. Diese Nutzungen wurden zwischenzeitlich durch die Gemeinde aufgegeben. Jetzt ist es eine brachliegende Fläche am Ortsrand, die aufgrund ihrer Lage in Kombination mit der angrenzenden Wohnbebauung den Vorzug zur Überplanung als Sondergebiet – Handel gibt. Sie bietet Möglichkeiten, um in Funktion und Gestalt ein als Einheit nutz- und erlebbares Zentrum zu schaffen, das mit seiner Umgebung räumlich und gestalterisch eng verbunden werden kann. Ziel der Planung ist die Erneuerung und Fortentwicklung des vorhandenen Ortsteiles.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Sondergebiet – Handel auf einer innerörtlichen Fläche geschaffen werden.

Ziel ist es ein „Sondergebiet – Handel II“ für die Ansiedlung von zwei ortsansässigen Märkten zu entwickeln:

- EDEKA als Vollversorger mit ca. 860 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche (netto) sowie
- ALDI als ein Lebensmittelmarkt - Discounter mit einem begrenzten Angebot und einer Verkaufsraumfläche von ca. 800 m<sup>2</sup> (netto). Eine potenzielle Erweiterung von ca. 200 m<sup>2</sup>(netto) Verkaufsraumfläche wird für den Markt vorgesehen, um den Standort zukunftsfähig und langfristig sichern zu können.

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Schulstraße mit Anbindung an die Glower Straße (Landesstraße 30 – L30).

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Gemeinde Sagard**

Die Gemeinde Sagard liegt nordöstlich des Mittelzentrums Bergen und westlich des Untertzentrums 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, Neuhaus, Polkvitz, Quatzendorf, Sagard, Wostevitz;

Die Bundesstraße B 96 führt am Ort vorbei. Hier zweigt die Landesstraße 30 (L 30) in Richtung Glowe 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 Erweiterungsmöglichkeiten von einem Super- bzw.**

## Verbrauchermarkt (Vollversorger) und einem Discountmarkt

Das Konsumverhalten der Verbraucher hat sich geändert und durch den Anstieg der Mobilität vollzieht sich eine Neuorientierung, die mit Veränderungen der Handelslandschaft einhergeht d.h. Neubewertung von Standortfaktoren und Standortqualitäten.

Für die Veränderung der Einzelhandelslandschaft besitzt auch die Entwicklung zur Freizeitgesellschaft Relevanz:

Das Einkaufen befriedigt nicht nur die Versorgungsbedürfnisse der Verbraucher, sondern hat einen zunehmenden Freizeit- und Erlebniswert. Der Kunde möchte nicht nur Erlebnis- bzw. Versorgungseinkauf 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 Die 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 durch die Touristen und Tagesgäste sowie sporadische Gäste aus weiter entfernt liegenden Orten in der Hauptsaison 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 <sup>2</sup> VK
<b>Bäcker</b>	Markt 1 u. Glower Str.	ca. 20 m <sup>2</sup> ca. 8 m <sup>2</sup>
<b>Blumenhandel</b>	Ernst – Thälmann - Str. 51 u. Glower Str. 7	ca. 50 m <sup>2</sup> ca. 10 m <sup>2</sup>
<b>Getränkemarkt</b>	Ernst – Thälmann – Str. 12	ca. 300 m <sup>2</sup>
<b>Landwarenhaus</b> ( Schuhe, Textilien, Kurz- u. Strickwaren, Haushaltswaren, Kunstgewerbe, Uhren, Schmuck, Schreib/Spielwaren, Parfümerie)	Schulstr. 3	ca. 320 m <sup>2</sup>
<b>Lebensmittelmärkte</b>		
• ALDI	Glower Str.	ca. 620 m <sup>2</sup>
• EDEKA mit Bäcker	Schulstr. 136	ca. 650 m <sup>2</sup>
• LIDL	Sassnitzer Str.	ca. 750 m <sup>2</sup>
• Gebeler (EDEKA)	August – Bebel – Str. 17	ca. 200 m <sup>2</sup>

<b>Rest- u. Sonderpostenmarkt</b> (Bekleidung, Haushaltswaren, Rügenprodukte, Spielwaren Saisonabhängige Produkte)	Sassnitzer Str.	ca. 550 m <sup>2</sup>
<b>Schlecker</b> (Drogerieartikel, Haushaltswaren, Lebensmittel)	August – Bebel – Str.	ca. 90 m <sup>2</sup>
<b>Teppich – Domäne</b> (Teppiche, Gardinen, Kleinmöbel,...)	Glower Str.	ca. 1.980 m <sup>2</sup>

## 2.2.2 Umsiedlung von Verbrauchermarkt / Lebensmittel-discounter

Derzeitig sind dem nahversorgungsrelevanten – kurz- bzw. mittelfristigen Bedarfssektor 8 Einrichtungen mit ca. 2.638 m<sup>2</sup> der Verkaufsraumfläche zu zuordnen.

Die wesentlichen Einkaufslagen in der Gemeinde Sagard stellen die Bereiche

- Gewerbegebiet (süd-östlicher Ortsrand , nördlich an B 96),
- Ernst-Thälmann - Str., August – Bebel - Str., Markt  
(historischer Ortskern von Sagard)
- Schulstraße, Glower Str. (Wohnsiedlung – westliche Ortsrandlage)

dar.

Die Standorte weisen erhebliche Unterschiede auf, wobei der Bereich Glower Str./ Schulstraße für die Nahversorgung eine wesentlich größere Bedeutung spielt als die anderen aufgeführten Standorte, da dieser Standort an ein Wohngebiet mit Schule und ÖPNV anschließt und in einem 500 Meter – Umkreis ca. 2/3 der Bevölkerung des Ortes wohnen. Jedoch ist die städtebauliche Situation in dem Bereich an der Schulstraße unbefriedigend.

Durch die Gemeinde ist nun beabsichtigt, eine Umsiedlung mit einer Neuformulierung von räumlichen Prioritäten hinsichtlich der Weiterentwicklung der Flächen von ortsansässigen Super- bzw. Verbrauchermärkten und Discountmärkten im Bereich Glower Str. / Schulstraße planungsrechtlich zu sichern.

Für den Standort sprechen die positiven Faktoren

- sehr gute Erreichbarkeit für den Individualverkehr über die Bundesstr. B96 und durch die Lage an der Landesstraße L30, die als Durchgangsstr. in Richtung Glowe – Altenkirchen führt und im Ort als Glower Str. bezeichnet wird,
- ausreichende Flächengröße und problemlose Topografie des Areals,
- Fläche für die Bereitstellung einer ausreichenden Zahl von Pkw-Stellplätzen möglich,
- gute ÖPNV-Anbindung,
- Fuß- und Radwegeanbindung für die angrenzenden Wohnquartiere,
- Standortumfeld ist bereits als Einzelhandelsstandort bekannt,
- Einsehbarkeit in vollem Umfang gegeben;

Positiv hervorzuheben ist besonders die Lage an der Landesstraße L30 (Glower Str.) und Schulstraße, die damit einhergehende gute verkehrliche und fußläufige Erreichbarkeit und Werbewirksamkeit des Standortes.

Der o. g. Bereich wird mit der Überplanung zu einem zentralen Versorgungsbereich des Ortsteiles entwickelt und bietet so den Vorteil einer städtebaulichen Konzentration der Nahversorgung an einem Standort.

- **Umsiedlung Lebensmittel-Discounter ALDI**

Der Lebensmittel - Discounter ALDI befindet sich gegenwärtig auf dem Gelände des B – Plan-Gebietes Nr. 3 „Sondergebiet – Handel“ unmittelbar neben der Teppich-Domäne.

Nun beabsichtigt der Discounter eine Umsiedlung auf die andere Straßenseite in Richtung Ortslage und zwar auf die Fläche, die durch den hier vorliegenden Bebauungsplan überplant wird. Auf dieser Fläche bestehen dann für den Discounter die entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten verbunden mit einer Erweiterung der Verkaufsraumfläche. Diese wird erforderlich einmal aufgrund der durchzuführenden Änderungen im Bereich der Pfandflaschenrücknahme und zum anderen durch Anpassung der Einzelhandels assortimente, um dem Trend der Konsumenten zu entsprechen, preiswert einkaufen zu können.

Heutige Verkaufsraumfläche: 620 m<sup>2</sup>

Geplante Verkaufsraumfläche: 800 m<sup>2</sup>

(mit der Option einer Erweiterung um 200 m<sup>2</sup> auf 1.000 m<sup>2</sup>)

Darüber hinaus möchte der Discounter ALDI in Standortgemeinschaft mit dem Vollversorger/ Verbrauchermarkt EDEKA gehen und das in ortsverbundener Lage. Damit besteht eine günstigere Nahversorgung für die fußläufigen und mobilen Konsumenten an einem städtebaulich günstigen Standort.

- **Umsiedlung Lebensmittel- Markt EDEKA**

Der Lebensmittel – Vollversorger EDEKA möchte seinen Standort in der Schulstraße (ehemalige Kaufhalle im Wohngebiet) aufgeben und in eine zentralere Lage des Ortes in Standortgemeinschaft mit dem Discounter ALDI wechseln.

Die Umsiedlung soll in das Gebiet erfolgen für das derzeit ein verbindlicher Bauleitplan als „Sondergebiet – Handel II“ aufgestellt wird. Mit diesem neuen Standort erhält der Lebensmittel-Vollversorger auch in Anpassung an das geänderte Verbraucherverhalten Erweiterungsmöglichkeiten für die Zukunft (u. a. Verkaufsraumfläche, Parkplätze).

Heutige Verkaufsraumfläche: 650 m<sup>2</sup>

Geplante Verkaufsraumfläche: 860 m<sup>2</sup>

### 2.2.3 Entwicklung - Lebensmittelmärkte der Gemeinde

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

Unternehmen	Betriebstyp	gepl.Verkaufsfläche (VK)	durchschnittliche Artikelanzahl
ALDI	Discounter	ca. 800 m <sup>2</sup>	1.000 ca. Anteile: - Lebensmittel: 75 % - Nichtlebensmittel: 25 %
EDEKA	Super- bzw. Verbrauchermarkt (Vollversorger)	ca. 860 m <sup>2</sup>	16.000 ca. Anteile: - Lebensmittel: 60 % - Nichtlebensmittel: 40 %
LIDL	Discounter	ca.1.040 m <sup>2</sup>	2.500 ca. Anteile: - Lebensmittel: 75 % - Nichtlebensmittel: 25 %

Gebeler (EDEKA)	Lebensmittel SB-Markt	ca. 200 m <sup>2</sup>	1.000 ca. Anteil: - Lebensmittel: 90 % - Nichtlebensmittel: 10 %
-----------------	--------------------------	------------------------	---

Die bestehenden Lebensmittel – Märkte verfügen derzeit über eine Verkaufsraumfläche von 2.220 m<sup>2</sup> (netto).

Ausgehend von dem Einzugsbereich des ländlichen Zentralortes mit einer Einwohnerzahl von 2.790 liegt die Gemeinde bei **0,76 m<sup>2</sup> 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 - Einzelhandelseinrichtungen mit den geplanten Erweiterungsmöglichkeiten an Verkaufsraumfläche auf ca. 2.900 m<sup>2</sup> und durch die Option einer Erweiterung um weitere 200 m<sup>2</sup> auf ca. 3.100 m<sup>2</sup> ergibt sich in der Gemeinde eine **Verkaufsraumfläche je Einwohner ca. 1,04 m<sup>2</sup> bzw. ca. 1,11 m<sup>2</sup>** (Touristen und Gäste nicht berücksichtigt).

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

### 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt den von der Planung betroffenen Bereich als Grünfläche mit Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage und als Fläche für Gemeinbedarf dar. Da die beabsichtigte Nutzung nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplanes abgeleitet werden kann, wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt, mit dem Ziel die o. g. Flächen künftig als Sondergebiet – Handel im Sinne des § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) darzustellen.

### 4. Beschreibung des Plangebietes

#### 4.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in westlicher Ortsrandlage direkt östlich an der Glower Straße und südlich der Schulstraße. Die Fläche der Schulstraße im Bereich der Anbindung Glower Str. ist auf eine Länge von ca. 100 m Bestandteil des Plangebietes.

Die Entfernung zum Ortskern beträgt ca. 800 – 1.000 m.

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 1,25 ha und umfasst die Flurstücke Nr. 51/39, 51/40, 51/41, 2/16, 2/17 und Teilfläche des Flurstückes Nr. 51/3 (Schulstraße) der Flur 9 der Gemarkung Sagard.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden öffentliche Grünfläche und Wohnbebauung,
- im Osten die Fläche der Grundschule mit ihren Einrichtungen (u. a. Schulgebäude, Turnhalle),
- im Süden Grünfläche und Wohnbaufläche,
- im Westen die Glower Straße (Landesstraße – L 30);

#### 4.2 Bestand

Das Gebiet war bereits überbaut. Auf der Fläche befanden sich Baracken und bauliche Nebenanlagen sowie Verkehrsflächen. Die gesamte Bebauung wurde abgerissen und die Fläche ordnungsgemäß beräumt. An der östlichen Grundstücksgrenze ist Altbaumbestand vorhanden, der abgängig ist. An der westlichen Grundstücksgrenze parallel zur Glower Str. sind unregelmäßige Erdaufschüttungen zu finden, die im Zuge der Baugrunduntersuchung bewertet werden und dann entsprechend entsorgt bzw. einplaniert werden.

#### **4.3 Erschließung**

Das Plangebiet ist direkt über die Schulstraße und dann über die Glower Straße an das örtliche und das überörtliche Straßennetz angebunden.

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über den in der Schulstraße vor der Schule geplanten zentralen „Bus-Bahnhof“ gesichert.

Im Randbereich des Plangebietes / Schulstraße verlaufen übergeordnete Ver- und Entsorgungsleitungen, die soweit erkennbar nachrichtlich durch ein Leitungsrecht gekennzeichnet wurden.

#### **4.4 Bodenverhältnisse und Topographie**

Nach dem Abriss der vorhandenen Gebäude (Baracken) wurde die Fläche grob planiert, so dass derzeit das Gelände relativ eben ist, jedoch fällt es flach geneigt von Osten nach Westen von ca. 28 m HN auf ca. 26 m über HN ab. Auf der Fläche sind Erd-, Bauschutt- und Abfallablagerungen festzustellen verbunden mit wechselnden Tragfähigkeitsverhältnissen.

Der Grundwasserstand liegt aufgrund der Topografie zwischen 26 - 28 m über HN mindestens 8,0 m unter Gelände und hat auf das Baugeschehen keinen Einfluss.

Es liegt zum Plangebiet die Untersuchung zum Baugrund vor:

- Geotechnischer Bericht zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen des Bebauungsplanes Nr. 11 „Sondergebiet Handel II“ mit Stand vom 26.02.2007

#### **4.5 Naturschutz**

Das Plangebiet war mit Einzelbäumen und Sträuchern durchgrünt. Diese konnten im Zusammenhang mit den Abrissarbeiten und der künftigen Bebauung nicht erhalten werden. Momentan ist das Gebiet durch versiegelte und nicht versiegelte Freiflächen im nördlichen sowie Siedlungsgehölze und ruderales Staudenfluren im südlichen Bereich geprägt. Insgesamt sind die vorhandenen Biotoptypen lediglich von geringer bis mittlerer Wertigkeit. Vereinzelt kommen gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Sagard bzw. § 26a LNatG M-V geschützte Gehölze vor.

### **5. Planungskonzept**

Das Planungskonzept sieht auf der westlichen Seite des Plangebietes die Errichtung des ALDI – Discounters und auf der östlichen Seite die Errichtung des EDEKA – Super- bzw. Verbrauchermarktes vor. Die erforderlichen Stellplätze werden vor den Nahversorgungseinrichtungen in Richtung Norden angeordnet. Über eine Zufahrt ist die Fläche dann verkehrsmäßig für den Besucher- und Anlieferverkehr an die Schulstraße angebunden.

Bei den Nahversorgungseinrichtungen handelt es sich um eingeschossige Gebäude mit einer rechteckigen Grundform, die parallel zu einander stehen. Als Dachform für das Hauptdach wird

einheitlich ein flachgeneigtes Satteldach geplant. Die Anlieferung erfolgt über teilweise überdachte Laderampen, um den möglichen Störfaktor für die Nachbarschaft gering zu halten.

## **6. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Zur Realisierung der Vorhaben wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel - Nahversorgungszentrum im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Im Plangebiet sind zwei unterschiedliche Nahversorgungseinrichtungen:

- EDEKA - Vollversorger (Super- bzw. Verbrauchermarkt) und
- ALDI - Discounter

mit einer Gesamtverkaufsraumfläche von 1.860 m<sup>2</sup> vorgesehen. Darin enthalten ist die Option einer Erweiterung um 200 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche für den ALDI – Discounter und die Verkaufsraumfläche für den separaten Backshop im EDEKA – Markt.

Differenzierungen nach Sortimenten für den Bereich „food“ und den Bereich „Nonfood“ (Drogeriewaren, Haushaltswaren, Geschenkartikel...) bzw. der prozentuale Anteil an Gütern des täglichen, mittelfristigen – und langfristigen Bedarfs werden nicht vorgenommen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat am 24.11.2005 den Begriff der Verkaufsfläche (Vf) bundeseinheitlich geregelt. In der Begründung und dem Bebauungsplan ist die aufgeführte Verkaufsraumfläche gleich der Verkaufsfläche. Die Definition der Verkaufsraumfläche ist unter *Pkt. VI. Hinweise, Nachrichtliche Übernahme* auf dem Bebauungsplan benannt.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

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 27,80 über HN liegen.

Hierdurch wird eine Integration in das städtebauliche Umfeld gerade auch im Hinblick auf den vorhandenen, alten Wohnbestand angestrebt und zu den nördlich angrenzenden Wohnblöcken wird ein sichtbarer Kontrast geschaffen, der die geplante Nutzung als Einkaufszentrum signalisiert.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Durch die Bauweise und die Baugrenzen werden Grundstrukturen definiert. Für das Sonstige Sondergebiet gilt die geschlossene Bauweise (g), d.h. Gebäudelänge von mind. über 50 m und die offene Bauweise mit der Abweichung (a), dass die Gebäudelänge über 50 m betragen darf, aber nicht muss.

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.

## **6.4 Verkehrliche Erschließung**

### **6.4.1 Fahrverkehr**

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt durch eine Zu- und Ausfahrt an der Schulstraße. Über die Schulstraße ist das Gebiet unmittelbar an die Landesstraße (L30) / Glower Straße angebunden. Um eine ordnungsgemäße und verkehrssichere Erschließung sicherzustellen, wird der Anschluss an die Glower Straße unter Einbeziehung des fußläufigen Verkehrs erneuert. Die konkreten Abstimmungen zur Planung der Anbindung an die Glower Straße erfolgen übergreifend mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Sondergebiet – Handel“.

### **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 Nahversorgungseinrichtungen 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 d.h. für den Verbrauchermarkt und den Discounter sind je 20 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche mind. 1 Stellplatz herzustellen. So sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mind. 93 Stellplätze nachzuweisen. Unter Beachtung des regionalen und über-regionalen 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 das Einkaufszentrum 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 Gemeinschaftswerbepylon im Kreuzungsbereich der Straßen Glower Str. - Schulstraße wird auf das Einkaufszentrum aufmerksam gemacht. 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. Zu dem Bebauungsplan Nr. 11 „Sondergebiet – Handel II“ 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, wird innerhalb des Plangebiets verwirklicht. Weitere erforderliche Maßnahmen werden außerhalb des Plangebiets umgesetzt. Es sind eine Grünlandextensivierung im Bereich des Geltungsbereichs der 1. Änderung B-Plan Nr. 3 sowie die Pflanzung von Alleebäumen an der Gemeindestraße von Sagard nach Neddesitz vorgesehen.

## 8. Immissionsschutz

Zur Beurteilung der immissionsrechtlichen Situation und zum Nachweis der immissionsrechtlichen Verträglichkeit des Vorhabens wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Geschäftsstelle Rostock hat das Gutachten erarbeitet. Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 11 „Sondergebiet – Handel II“ der Gemeinde Sagard liegt mit Datum vom 15.06.2007 vor.

Im vorliegenden Gutachten erfolgte eine prognostische Ermittlung der zu erwartenden Geräuschemissionen, die durch den Betrieb eines EDEKA- und eines ALDI - Marktes in der Schulstraße in Sagard an maßgebenden Immissionsorten hervorgerufen werden.

Die Beurteilung erfolgte entsprechend TA Lärm für den bestimmungsgemäßen Betrieb.

Die Berechnungen zeigen, dass beim bestimmungsgemäßen Betrieb der beiden Märkte die Richtwerte an maßgebenden Immissionsorten im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten werden. Es wird eingeschätzt, dass auch unter Berücksichtigung einer eventuellen Vorbelastung durch Geräuschemissionen aus dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. 3, es zu keiner relevanten Erhöhung der Gesamtpegel über den Richtwert hinaus kommen wird.

Die Immissionsschalldruckpegel der Geräuschspitzen liegen an allen Immissionsorten im Tagzeitraum unterhalb der zulässigen Spitzenwerte. Im Nachtzeitraum treten keine Spitzenpegel auf.

Geräuschemissionen des Verkehrsaufkommens auf der öffentlichen Straße in einem Umkreis bis zu 500 m vom Marktstandort erhöhen sich um weniger als 3 dB(A). Es erfolgt sofort, nachdem die Fahrzeuge den Parkplatz verlassen, eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr.

Der Schutz der Nachbarschaft ist gesichert, wenn keine Belieferung der Märkte im Nachtzeitraum d.h. zwischen 22.00-06.00 Uhr erfolgt. Aus diesem Grund wurde eine Festsetzung unter I. Punkt 4 im Teil B – Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes, in dem diese Lärminderungsmaßnahme verankert ist, getroffen.

Sollte sich in Zukunft zeigen, dass ein uneingeschränkter Betrieb im Rahmen der Vorschriften des neuen Ladenschlussgesetzes gewünscht wird. Ist für diesen Bedarfsfall eine Regelung mit dem städtebaulichen Vertrag in der Form zu treffen, dass das schalltechnische Gutachten hinsichtlich der dann gewünschten erweiterten Ladenöffnungszeiten Aussagen trifft, die eine Zulässigkeit oder Unzulässigkeit erlauben.

Derzeitig wird gemäß vorliegenden schalltechnischen Gutachten von Ladenöffnungszeiten von 8.00 - 20.00 Uhr (22.00Uhr) und an Sonntagen entsprechend der Bäderregelung ausgegangen.

## 9. Ver- und Entsorgung

Die Planung der notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Anschlüsse an bestehende Netze ist mit den entsprechenden Behörden und den zuständigen Ver- und Entsorgungsträger abzustimmen.

### • Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Betriebswasser ist durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz des Versorgungsträgers, das im Bereich der Schulstraße liegt, zu sichern.

### • Löschwasser

Die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung kann durch das Trinkwassernetz (Unterflurhydranten oder Oberflurhydranten), Löschwasserteiche, Zisternen (Behälter, u.a. unterirdische Löschwasserbehälter), Löschwasserbrunnen erfolgen.

Zur Gewährleistung des Grundschutzes ist für das geplante „Sonstige Sondergebiet“ entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Verbandes für Wasser- und Gaswirtschaft (DVGW) eine Löschwasserbereitstellung von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h (1.600 l/min.) über mind. 2 Std. zu sichern.

Eine Versorgung über das Trinkwassernetz ist aufgrund zu geringer Kapazitäten nicht möglich.

Die Absicherung des Löschwassers erfolgt aus dem Grund über Löschwasserbehälter (Zisternen), die im 300 m Bereich des Plangebietes errichtet werden.

Der Standort der Zisterne befindet sich im Plangebiet und wird im Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes ausgewiesen. Die Zufahrten und inneren Fahrwege werden den Anforderungen an Feuerwehruzufahrten nach DIN 14090 entsprechen.

Mit der Erschließungsplanung und den Bauanträgen für die Märkte wird die konkrete Planung vorgelegt.

### • Schmutzwasser

Im Plangebiet werden die anfallenden Schmutzwassermengen über eine herzustellende Schmutzwasserleitung aufgenommen und sind in das bestehende Kanalnetz des Leitungsträgers, das im Bereich der Schulstraße vorhanden ist, einzuleiten.

Das vorhandene Kanalnetz wird als ausreichend leistungsfähig eingeschätzt.

### • Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird auf der Fläche zentral in einem eigenständigen Netz des Vorhabenträgers / Investors gesammelt. Die Regenwasserleitung wird die Landesstraße- L30 queren und zu dem Regenwasserrückhaltebecken (RRB) auf dem Flurstück Nr. 149 der Flur 1 der Gemarkung Marlow geführt. Die beanspruchten Flächen für die Leitungstrasse sind Eigentum des Vorhabenträgers / Investors. Die Querung der Landesstraße- L30 wird durch eine Straßennutzungsvereinbarung mit dem Straßenbauamt abgesichert.

Die Einleitung des Regenwasser in einen Vorfluter wird gemäß §§ 2 und 7 WHG durch den Vorhabenträger / Investor bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen beantragt.

### 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.

## 10. Städtebauliche Kennzahlen

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,26 ha

Aufschlüsselung wie folgt:

- Öffentliche Verkehrsfläche (Schulstr.) ca. 0,11 ha
- Als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum ausgewiesen sind ca. 1,15 ha
  - überbaubare Grundstücksfläche ca. 5.810 m<sup>2</sup>
  - Stellplatzfläche ca. 4.070 m<sup>2</sup>

## 11. Kosten und Finanzierung

Die Kosten der Erschließungsanlagen und der Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie der Bauvorhaben 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

Ortsansässige Einzelhandelseinrichtungen der Gemeinde Sagard streben eine Vergrößerung ihrer Verkaufsfläche an. An ihren derzeitigen Standorten bestehen dazu keine effektiven Möglichkeiten. Aus diesem Grund soll durch die Verlagerung der Einzelhandelseinrichtungen diese Möglichkeiten der Erweiterung geschaffen werden.

Im Zusammenhang mit einer geordneten Siedlungsentwicklung ist die Schaffung eines zentralen Versorgungsbereiches auch gesamtstädttebaulich von Bedeutung. So kann die Versorgungsfunktion vom Tagesbedarf bis zum langfristig gehobenen Bedarf erreicht werden.

Bei dem Plangebiet, das an der Schulstr./ Anbindung Glower Str. liegt, handelt es sich um eine ehemalige Fläche für Gemeinbedarf, auf der Baracken standen, die als Unterkünfte und für den Schulbetrieb genutzt wurden. Diese Nutzungen wurden zwischenzeitlich durch die Gemeinde

aufgegeben. Jetzt liegt die Fläche am Ortsrand, die aufgrund ihrer Lage in Kombination mit der angrenzenden Wohnbebauung den Vorzug zur Überplanung als „Sondergebiet – Handel“ darstellt, brach. Sie bietet Möglichkeiten, um in Funktion und Gestalt ein als Einheit nutz- und erlebbares Zentrum zu schaffen, das mit seiner Umgebung räumlich und gestalterisch eng verbunden werden kann. Ziel der Planung ist die Erneuerung und Fortentwicklung des vorhandenen Ortsteiles.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein „Sondergebiet – Handel“ auf einer innerörtlichen Fläche geschaffen werden.

Ziel ist es ein „Sondergebiet – Handel II“ für die Ansiedlung von zwei ortsansässigen Märkten zu entwickeln:

- EDEKA als Vollversorger mit ca. 860 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche (netto) sowie
- ALDI als ein Lebensmittelmarkt - Discounter mit einem begrenzten Angebot und einer Verkaufsraumfläche von ca. 800 m<sup>2</sup> (netto). Eine potenzielle Erweiterung von ca. 200 m<sup>2</sup> (netto) Verkaufsraumfläche wird für den Markt vorgesehen, um den Standort zukunftsfähig und langfristig sichern zu können.

Beide Märkte sind bereits jetzt in der Gemeinde Sagard ansässig, möchten jedoch ihren Standort erweitern bzw. in Richtung Zentrum verändern.

Die Erschließung erfolgt über die Schulstraße mit Anbindung an die Glower Straße (Landesstraße 30 – L30).

Das Plangebiet liegt in westlicher Ortsrandlage direkt östlich an der Glower Straße und südlich der Schulstraße. Die Fläche der Schulstraße im Bereich der Anbindung Glower Str. ist auf einer Länge von ca. 100 m Bestandteil des Plangebietes.

Die Entfernung zum Ortskern beträgt ca. 800 – 1.000 m.

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 1,25 ha und umfasst die Flurstücke Nr. 51/39, 51/40, 51/41, 2/16, 2/17 und eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 51/3 (Schulstr.) der Flur 9 der Gemarkung Sagard.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden öffentliche Grünfläche und Wohnbebauung,
- im Osten die Fläche der Grundschule mit ihren Einrichtungen (u. a. Schulgebäude, Turnhalle),
- im Süden Grünfläche und Wohnbaufläche,
- im Westen die Glower Straße (Landesstr. – L 30).

#### **Art des Vorhabens und Festsetzungen**

Zur Realisierung der Vorhaben wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Im Plangebiet sind zwei unterschiedliche Nahversorgungseinrichtungen:

- EDEKA - Vollversorger (Super- bzw. Verbrauchermarkt) und
- ALDI - Discounter

mit einer Gesamtverkaufsraumfläche von 1.860 m<sup>2</sup> festgesetzt. Darin enthalten ist die Option einer Erweiterung um 200 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche für den ALDI – Discounter und die Verkaufsraumfläche für den separaten Backshop im EDEKA – Markt.

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 27.80 über HN liegen.

Hierdurch wird eine Integration in das städtebauliche Umfeld gerade auch im Hinblick auf den vorhandenen, alten Wohnbestand angestrebt und zu den nördlich angrenzenden Wohnblöcken wird ein sichtbarer Kontrast geschaffen, der die geplante Nutzung als Einkaufszentrum signalisiert.

Durch die Bauweise und die Baugrenzen werden Grundstrukturen definiert. Für das Sonstige Sondergebiet gilt die geschlossene Bauweise (g), d.h. Gebäudelänge von mind. über 50 m und die offene Bauweise mit der Abweichung (a), dass die Gebäudelänge über 50 m betragen darf, aber nicht muss. 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 Schulstraße. Über die Schulstraße ist das Gebiet unmittelbar an die Landesstraße (L30) / Glower Straße angebunden.

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

- Räumung der Fläche und Flächenentsiegelungen
- Durchgrünung des Plangebiets durch Anpflanzung von acht Hochstämmen im Bereich der Stellplatzflächen
- *Maßnahme E1 (außerhalb des Plangebiets):* Entwicklung von Extensivgrünland auf den Flurstücken 150, 152, 153, 154, 155, 123 (vollständig) sowie auf Teilen der Flurstücke 151, 126, 121 und 91/1 der Flur 1, Gemarkung Marlow
- *Maßnahme E2 (außerhalb des Plangebiets):* Pflanzung von 40 Alleebäumen im Bereich der Gemeindestraße von Sagard nach Neddesitz

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. 1,25 ha. Das Baukonzept sieht dabei folgende Flächennutzungen vor:

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| • Öffentliche Verkehrsfläche (Schulstr.)  | ca. 0,11 ha              |
| • Als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum ausgewiesen sind | ca. 1,15 ha              |
| davon entfällt auf die  |                          |
| - überbaubare Grundstücksfläche   | ca. 5.810 m <sup>2</sup> |
| - Stellplatzfläche  | ca. 4.070 m <sup>2</sup> |

Entsprechend des aufgestellten B-Plans und der festgelegten Grundflächenzahl von 0,8 ist mit folgenden Versiegelungen zu rechnen:

- Versiegelungen durch Verkehrsfläche: 0,11 ha
- Versiegelungen durch Sondergebiet: ca. 0,92 ha

Derzeit beträgt die versiegelte Fläche im Plangebiet ca. 0,25 ha.

## 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 zum B-Plan Nr. 11 „Sondergebiet-Handel II“ 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 ökologi-

scher 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 Malliß 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 stellt den von der Planung betroffenen Bereich als Grünfläche mit Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage und als Fläche für Gemeinbedarf dar. Da die beabsichtigte Nutzung nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplanes abgeleitet werden kann, wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt, mit dem Ziel die o. g. Flächen künftig als „Sondergebiet – Handel“ im Sinne des § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) darzustellen.

#### 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 „Nordreügische 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 nordrügischen 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 Einkaufsmärkten stellt insbesondere für die Versorgungsfunktion einen wichtigen Aspekt dar. Die Verbindung einer preisgünstigen Einkaufsmöglichkeit in Form des Discounters ALDI mit der Möglichkeit zum Einkauf in einem Super- bzw. Verbrauchermarkt mit Vollversorgerqualität entsprechen den Versorgungsbedürfnissen der Verbraucher.

Zum jetzigen Zeitpunkt liegt das Plangebiet brach und wird im Flächennutzungsplan als Grünfläche und als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Die 7. Änderung des FNP, die das Gebiet als Sondergebiet ausweisen soll, läuft in einem parallelen Verfahren.

Nördlich des Plangebietes befinden sich die Schulstraße und Wohnbaufläche, östlich liegt eine Schule (Fläche für Gemeinbedarf), südlich befinden sich private Gärten und östlich grenzt die Glower Straße (Landesstraße 30) und daran anschließend ein Sondergebiet (1. Änderung B-Plan Nr. 3) sowie ein Mischgebiet an. Für den Menschen besitzt das Plangebiet in seinem jetzigen Zustand keine Funktion und stellt für das Stadtbild eine Vorbelastung dar.

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 Plangebietes 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.

#### 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 in Auftrag gegeben. Die TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Geschäftsstelle Rostock hat das Gutach-

ten erarbeitet. Im vorliegenden Gutachten erfolgte eine prognostische Ermittlung der zu erwartenden Geräuschimmissionen, die durch den Betrieb eines EDEKA- und eines ALDI-Marktes in der Schulstraße in Sagard an maßgebenden Immissionsorten hervorgerufen werden. Die Beurteilung erfolgte entsprechend TA Lärm für den bestimmungsgemäßen Betrieb. Die Berechnungen zeigen, dass beim bestimmungsgemäßen Betrieb der beiden Märkte die Richtwerte an maßgebenden Immissionsorten im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten werden. Es wird eingeschätzt, dass auch unter Berücksichtigung einer eventuellen Vorbelastung durch Geräuschimmissionen aus dem Geltungsbereich des B-Plans Nr. 3, es zu keiner relevanten Erhöhung der Gesamtpegel über den Richtwert hinaus kommen wird. Die Immissionsschalldruckpegel der Geräuschspitzen liegen an allen Immissionsorten im Tagzeitraum unterhalb der zulässigen Spitzenwerte. Im Nachtzeitraum treten keine Spitzenpegel auf. Geräuschimmissionen des Verkehrsaufkommens auf der öffentlichen Straße in einem Umkreis bis zu 500 m vom Marktstandort erhöhen sich um weniger als 3 dB (A). Es erfolgt sofort, nachdem die Fahrzeuge den Parkplatz verlassen, eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr. Der Schutz der Nachbarschaft ist gesichert, wenn keine Belieferung der Märkte im Nachtzeitraum, d.h. zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr erfolgt. Aus diesem Grund wurde eine Festsetzung innerhalb des Bebauungsplanes getroffen.

#### 2. Schadstoffemissionen

Durch die Ansiedlung von Einkaufsmärkten und das damit verbundene Verkehrsaufkommen ist mit dem zusätzlichen Ausstoß von Schadstoffen zu rechnen. Aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch die L 30 sowie das bestehende Sondergebiet Handel westlich des Plangebietes 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 und Freiflächen großflächig versiegelt werden. Diese Beeinträchtigung ist aufgrund der Vorbelastungen des Gebietes jedoch nur als weniger erheblich einzuschätzen. Insgesamt erfährt der Ortsrand mit der Umsetzung des Baukonzeptes 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 brach liegende Fläche am Ortsrand, die ehemals für den Gemeinbedarf genutzt wurde. Baracken, die als Unterkünfte und für den Schulbedarf genutzt wurden, sind mittlerweile abgerissen worden.

Dementsprechend handelt es sich bei den vorhandenen Biotoptypen vor allem um Brachflächen ohne Vegetation bzw. ruderale Staudenfluren. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befinden sich einige Siedlungsgehölze. Teilweise ist das Gebiet noch durch Verkehrsflächen versie-

gelt. Das Plangebiet ist somit überwiegend durch Biotoptypen geringer und mittlerer Wertigkeit gekennzeichnet. Auch wenn Biotope mit hoher Wertigkeit fehlen, besitzt das Plangebiet natur-schutzfachlich einen gewissen Wert. Die Siedlungsgehölze stellen innerhalb der Siedlungsbe-reiche Rückzugsräume für Vögel und Insekten dar. Anspruchsvolle Arten sind aufgrund der umgebenden Nutzung und der angrenzenden Straße jedoch nicht zu erwarten. Die z.T. offenen Ruderalflächen bieten geeigneten Lebensraum für trockenheitsliebende Arten, wie Heuschrecken, Käfer und Spinnen.

Unter Kap. 1.3 wurde dazu bereits auf vorhandene Schutzgebiete eingegangen.

### **Bewertung**

Durch die Erschließung und Bebauung des Plangebietes werden Flächen in Anspruch genom-men, die in der Vergangenheit zum Teil bereits anthropogenen Nutzungen unterlagen, großflä-chig durch Versiegelungen und Flächenverdichtungen geprägt sind und lediglich geringe Wer-tigkeiten für den Naturhaushalt aufweisen. Daneben erfolgt der Eingriff durch die Bebauungs-maßnahmen jedoch auch innerhalb Bereichen mit gewisser Bedeutung für den Naturhaushalt, wie Siedlungsgehölzen und ruderalen Staudenfluren.

Hinsichtlich der faunistischen Bedeutung ist das Gebiet aufgrund der hohen anthropogenen Vorbelastung bzw. der landwirtschaftlichen Nutzung eher als weniger bedeutend einzuschät-zen. Dennoch ergeben sich im Zuge der Überplanung des Gebiets Beeinträchtigungen durch den Verlust von Gehölz- und Ruderalstrukturen. Sie stellen aufgrund ihrer geringen Größe und der angrenzenden Nutzung allerdings nur untergeordnet Habitate für besondere Arten dar. Neuartige Bodenversiegelungen sind als Eingriffe im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu werten.

Aufgrund der hohen Grundflächenzahl ist innerhalb des Plangebietes kaum eine Erhaltung be-sonderer Strukturen zu verwirklichen. Eine Durchgrünung ergibt sich durch die Anpflanzung von acht Hochstämmen der Art Spitzahorn (*Acer platanoides*).

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 erheb-lichen 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 versiegel-ten Flächen bzw. baulichen Verdichtungen.

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

Der Grad der Bodenveränderung muss im Bebauungsgebiet aufgrund der anthropogenen Nut-zung, verbunden mit einem relativ hohen Versiegelungsgrad (ca. 0,25 ha) als hoch angenom-men werden. Laut geotechnischem Bericht (Pöyry ibs GmbH 2007) besteht der Oberboden aus mehr- oder mindermächtigen Auffüllungen zwischen 2,30 und 0,80 m. Bei den Auffüllböden handelt es sich überwiegend um Mutterböden, die vermutlich von den Erschließungsarbeiten des nahe liegenden Neubaugebiets stammen. Unter den aufgeführten und überschütteten Mut-terböden folgen überwiegend nichtbindige Sande und schluffige Sandböden.

Altlastenverdachtsflächen 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. Auch wenn die starke anthropogene Überformung zu berücksichtigen ist, stellt die bauliche Umnutzung des Standortes einen erheblichen Eingriff in die Bodenstandorte dar.

Beeinträchtigungen ergeben sich durch die Versiegelung bisher offener bzw. teilverdichteter Bodenbereiche durch Überbauung sowie die verkehrliche Erschließung. Dadurch gehen Flächen für die weitere Bodengenese und die Grundwasserneubildung verloren. Dieser Eingriff wird durch Entsiegelungs- und Beräumungsmaßnahmen in Teilen kompensiert. Ca. 115 m<sup>2</sup> derzeit versiegelte Fläche werden im Zuge des Vorhabens dauerhaft entsiegelt und stehen als Standorte für die Bodenentwicklung zur Verfügung. Die Neuversiegelung beträgt bei Umsetzung des Vorhabens insgesamt etwa 1,03 ha, so dass sich für die Gesamtversiegelung eine Flächengröße von 1,28 ha ergibt.

#### 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. 200 m, und nordöstlich liegt der Marlower Bach, ca. 300 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**

Auch wenn im Bebauungsgebiet die natürlichen Wasserverhältnisse weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als erheblich einzustufen, da durch Versiegelungen die Versickerungsrate herabgesetzt wird. So wird der Oberflächenabfluss erhöht und die Grundwasserneubildung herabgesetzt. Während es im Zuge der Erschließung zu Versiegelungen kommt, werden dafür in anderen Bereichen Freiflächen geschaffen, die jedoch aufgrund der hohen Grundflächenzahl eher gering ausfallen werden.

Es ist geplant, das anfallende Niederschlagswasser zentral zu sammeln und abzuleiten.

Daneben kann es baubedingt oder durch nicht ordnungsgemäß gewartete Fahrzeuge 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 darge-

stellt. 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 Binnenplanklima). 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 Brachstadien, 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 durch die Versiegelungsmaßnahmen zu lokalen Temperaturerhöhungen, die aufgrund der Nachbarschaft zu großflächigen Kaltluft produzierenden Ausgleichsflächen sowie der bereits bestehenden Versiegelungen als nachrangig zu bewerten sind. Die Rodung von Gehölzen führt zu einem Verlust frischluftproduzierender, windbremsender und filternder Elemente hoher klimatischer Wirksamkeit.

Auswirkungen auf die Lufthygiene durch Emissionen aus dem entstehenden Verkehrsaufkommen sind nicht vollständig auszuschließen, jedoch werden 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 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 • Wohn-/ Wohnumfeldfunktion • Erholungsfunktion	(Die Wohn-/ Wohnumfeldfunktion und die Erholungsfunktion sind nicht in ökosystemare Zusammenhänge eingebunden)
Boden • Lebensraumfunktion • Speicher- und Reglerfunktion • Natürliche Ertragsfunktion • Boden als natur-/ kulturgeschichtliche Urkunde	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abhängigkeit der ökologischen Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen</li> <li>• Boden als Standort für Biotope/ Pflanzengesellschaften</li> <li>• Boden als Lebensraum für Bodentiere</li> <li>• Boden in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik)</li> <li>• Boden als Schadstoffseneke und Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkpfade Boden-Pflanzen, Boden-Wasser, Boden-Mensch (Boden-Tiere)</li> <li>• Abhängigkeit der Erosionsgefährdung des Bodens von den geomorphologischen Verhältnissen und dem Bewuchs</li> <li>• anthropogene Vorbelastungen des Bodens (Altlasten, Versiegelungen)</li> </ul>
Grundwasser	• Abhängigkeit der Grundwasserergiebigkeit von den hydrogeologischen Verhält-

Schutzgut/ Schutzgutfunktion	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern
<ul style="list-style-type: none"> <li>Grundwasserdargebotsfunktion</li> <li>Grundwasserschutzfunktion</li> <li>Funktion im Landschaftswasserhaushalt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nissen und der Grundwasserneubildung</li> <li>Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, bodenkundlichen und vegetationskundlichen/ nutzungsbezogenen Faktoren</li> <li>Abhängigkeit der Grundwasserschutzfunktion von der Grundwasserneubildung und der Speicher- und Reglerfunktion des Bodens</li> <li>oberflächennahes Grundwasser als Standortfaktor für Biotope und Tierlebensgemeinschaften</li> <li>Grundwasserdynamik und seine Bedeutung für den Wasserhaushalt von Oberflächengewässern</li> <li>oberflächennahes Grundwasser in seiner Bedeutung für die Bodenentwicklung</li> <li>Grundwasser als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkpfade Grundwasser-Mensch (Grundwasser-Oberflächengewässer, Grundwasser-Pflanzen)</li> <li>anthropogene Vorbelastungen des Grundwassers</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Oberflächengewässer</li> <li>Lebensraumfunktion</li> <li>Funktion im Landschaftswasserhaushalt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Abhängigkeit des ökologischen Zustandes (Morphologie, Vegetation, Tiere, Boden) von der Gewässerdynamik</li> <li>Abhängigkeit der Selbstreinigungskraft vom ökologischen Zustand des Gewässers (Besiedelung mit Tieren und Pflanzen)</li> <li>Gewässer als Lebensraum für Tiere und Pflanzen</li> <li>Abhängigkeit der Gewässerdynamik von der Grundwasserdynamik im Einzugsgebiet (in Abhängigkeit von Klima, Relief, Hydrogeologie, Boden, Vegetation/ Nutzung)</li> <li>Gewässer als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkpfade Gewässer-Pflanzen, Gewässer-Tiere, Gewässer-Mensch</li> <li>anthropogene Vorbelastungen von Oberflächengewässern</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Klima</li> <li>Regionalklima</li> <li>Geländeklima</li> <li>klimatische Ausgleichsfunktion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geländeklima in seiner klimaökologischen Bedeutung für den Menschen</li> <li>Geländeklima als Standortfaktor für die Vegetation und die Tierwelt</li> <li>Abhängigkeit des Geländeklimas und der klimatischen Ausgleichsfunktion (Kaltluftabfluss u.a.) von Relief, Vegetation/ Nutzung und größeren Wasserflächen</li> <li>Bedeutung von Waldflächen für den regionalen Klimaausgleich</li> <li>anthropogene Vorbelastungen des Klimas</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Luft</li> <li>lufthygienische Belastungsräume</li> <li>lufthygienische Ausgleichsfunktion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>lufthygienische Situation für den Menschen</li> <li>Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion</li> <li>Abhängigkeit der lufthygienischen Belastungssituation von geländeklimatischen Besonderheiten (lokale Windsysteme, Frischluftschneisen, Tal- und Kessellagen, städtebauliche Problemlagen)</li> <li>Luft als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkpfade Luft-Pflanzen, Luft-Mensch</li> <li>anthropogene, lufthygienische Vorbelastungen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Pflanzen</li> <li>Biotopschutzfunktion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Geländeklima, Grundwasserflurabstand, Oberflächengewässer)</li> <li>(Pflanzen als Schadstoffakzeptor im Hinblick auf die Wirkpfade Pflanzen-Mensch, Pflanzen-Tiere)</li> <li>anthropogene Vorbelastungen von Biotopen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Tiere</li> <li>Lebensraumfunktion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation/ Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Lebensraumgröße, Boden, Geländeklima/ Bestandsklima, Wasserhaushalt)</li> <li>spezifische Tierarten/ Tierartengruppen als Indikator für die Lebensraumfunktion von Biotoptypen/-komplexen</li> <li>anthropogene Vorbelastungen von Tieren und Tierlebensräumen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Landschaft</li> <li>Landschaftsbildfunktion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Abhängigkeit des Landschaftsbildes von den Landschaftsfaktoren Relief, Vegetation/ Nutzung, Oberflächengewässer</li> <li>Leit-/ Orientierungsfunktion für Tiere</li> <li>anthropogene Vorbelastungen des Landschaftsbildes</li> </ul>

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**

Die Versiegelung innerhalb des Plangebietes durch Erschließungsflächen und die Bebauung wirkt sich am nachteiligsten auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern aus. Dadurch gehen Flächen für die weitere Bodenentwicklung verloren. Gleichzeitig kommt es zu einem Verlust von Infiltrationsflächen, wodurch die Grundwasserneubildung verringert und der Oberflächenabfluss verstärkt wird. Die das Gebiet charakterisierende Biotopausstattung einschließlich der daran gebundenen faunistischen Beziehungen werden vollständig überformt.

Der Verlust von Gehölzflächen des Siedlungsbereiches besitzt neben den versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen die größten nachteiligen Auswirkungen auf die schutzgutabhängigen Wechselwirkungen. Dadurch gehen landschaftsbildprägende Elemente des Naturhaushalts verloren, die besonders innerhalb der Funktionsbeziehungen zwischen den Schutzgütern Tiere/Pflanzen, Klima und Landschaftsbild wichtige Bedeutung besitzen.

Die klimatische bzw. die lufthygienische Situation sind bei Einhaltung der Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes von dem Vorhaben nicht betroffen.

Im Umkehrschluss führen Entsiegelungen zu einer Reduzierung der nachteiligen Auswirkungen und zu einer Neuentwicklung an den regenerierten Standorten.

#### **12.2.1.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen**

Zur planungsrechtlichen Sicherung der beabsichtigten industriellen Nutzung und in Vorbereitung der Erschließung des Plangebietes werden einerseits 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.

Andererseits wird jedoch auch in Bereiche eingegriffen, die aufgrund ihrer Biotopausprägung eine gewisse Bedeutung für den Naturhaushalt besitzen.

Die Umweltauswirkungen bringen den versiegelungsbedingten Verlust von Funktionen des Boden- und Wasserhaushaltes durch Verlust der weiteren Bodengenese, Erhöhung des Oberflächenabflusses und Verringerung der Infiltrationsleistungen mit sich. Des Weiteren stellt der Verlust von Biotopen, hier sind insbesondere Gehölz- und Trockenbiotop zu nennen, einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, wodurch Elemente mit faunistischen, vegetativen und klimatischen Funktionen verloren gehen.

Potenzielle Gefährdungen ergeben sich durch den Ausstoß von Schadstoffen in Abhängigkeit der sich ansiedelnden Betriebe.

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 x
Boden	• Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung	x bis x x
	• Durchführung kleinflächiger Entsiegelungsmaßnahmen	+
Wasser	• Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate und Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Flächenversiegelungen	xx
Klima / Luft	• Veränderung des lokalen Kleinklimas durch Erhöhung des Versiegelungsgrades (Ein-/ Ausstrahlungsbilanz, Wasserhaushalt, Flächenaufheizung)	x
	• lokalklimatische Auswirkungen durch die Beseitigung von Gehölzbiotopen und Staudenfluren als frischluftproduzierende, windbremsende und filternde Elemente	x
	• 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	–
Kultur-/ Sachgüter	• keine Beeinträchtigungen	–
Wechselwirkungen	• Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen Boden und Grundwasser durch Versiegelungen	x
	• 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	– bis x

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 brach liegende Gebiet zu einem anthropogen genutzten Sondergebiet Handel mit großflächigen Versiegelungen und einem erhöhten Verkehrsaufkommen entwickeln. Auch derzeit bestehende Freiflächen werden mit in das Bauungskonzept einbezogen und mit hohen Gebäuden bzw. Stellplatzflächen überbaut, was Versiegelungen und Verlust von Biotopen mit sich bringt. 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. Eine weitere Durchgrünung des Plangebiets ist nicht möglich. Als Alternative wird bei der Maßnahmenplanung ein besonderes Augenmerk auf die Gestaltung des Ortsrandes in der weiteren Umgebung des Plangebiets gerichtet. Als Maßnahmenfläche wurde daher die an den B-Plan Nr. 3 (1. Änderung) angrenzende Fläche ausgewählt, die als extensive Grünlandfläche entwickelt werden soll. So ergibt sich eine Eingliederung in die Landschaft.

Auf Grundlage dieser Ausführungen wird eingeschätzt, dass sich der Charakter von Natur und Landschaft im Gebiet zwar verändert, erhebliche Beeinträchtigungen auf die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung jedoch ausgeschlossen werden können.

### 12.2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ein Verzicht auf Umsetzung des Bauungskonzeptes würde den Charakter des Gebiets nur geringfügig ändern. Sowohl die versiegelten Bereiche als auch die Siedlungsbiotope würden in einem ähnlichen Zustand bleiben. Auf den ruderalen Staudenfluren besteht kleinflächig Raum für eine eigendynamische Entwicklung. Für die Einwohner von Sagard würde die Funktion der Fläche als Bushaltestelle und Parkplatz erhalten bleiben. Die Schutzgüter Klima / Luft, Wasser und Boden blieben 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 Bebauungsplanes 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
- Berücksichtigung der Versickerungsfähigkeit des Bodens und der Niederschlagsinfiltration.

#### 12.2.3.2 Schutzgut Mensch

Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen durch die Glower Straße und die Schulstraße 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 abschließende Einschätzungen zu zulässigen Schallleistungspegeln, 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:

##### *Entsiegelungsmaßnahmen im Zuge der Flächenerschließung*

##### *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

##### *Maßnahmen außerhalb des Plangebiets*

- *Maßnahme E1:* Entwicklung von Extensivgrünland auf den Flurstücken 150, 152, 153, 154, 155, 123 (vollständig) sowie auf Teilen der Flurstücke 151, 126, 121 und 91/1 der Flur 1, Gemarkung Marlow
- *Maßnahme E2:* Pflanzung von Alleebäumen an der Gemeindestraße von Sagard nach Nedesitz

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

#### Unvermeidbare Belastungen

Der Verlust von Lebensräumen ist zur Umsetzung des Planvorhabens unvermeidbar. Ebenso kann der kleinflächige Verlust von potenziellen Lebensstätten für Vertreter der Fauna innerhalb der Brachflächen und der Gehölzflächen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Darüber hinaus stellen die Neuversiegelungen eine unvermeidbare Belastung dar.

#### 12.2.3.4 Schutzgut Boden

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 befindet sich das daraus resultierende Maß der Überbauung und Bodenversiegelung im oberen Bereich verglichen mit den zulässigen Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO. Durch Versiegelungen innerhalb der Baugrenzen sowie der Überbauung durch Erschließungsflächen kommt es zu großflächigen Neuversiegelungen und somit einem Totalverlust der Bodenstandorte.

Durch den Rückbau der vorhandenen Flächenbefestigungen im Bereich der künftigen Bebauung kommt es zu Entsiegelungen, die die Eingriffe in das Schutzgut Boden in einem gewissen Maße ausgleichen. Außerdem führt die Maßnahme E1 zu einer Extensivierung, vermindertem Düngereintrag und somit einer ungestörten Bodenentwicklung.

#### **Unvermeidbare Belastungen**

Eine Überbauung und damit anteilige Versiegelung der Böden ist im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens unvermeidbar.

#### **12.2.3.5 Schutzgut Wasser**

Analog der Aussagen zum Schutzgut Boden (Kapitel 11.2.3.4) bringt die Grundflächenzahl von 0,8 einen relativ hohen Verlust von Infiltrationsflächen innerhalb der Baugrenzen mit sich. Auch hier ist jedoch zu berücksichtigen, dass es im Zuge der Erschließung auch zu Flächenentsiegelungen kommt. Der versiegelungsbedingte Gesamtverlust an Infiltrationsflächen beträgt 1 ha.

#### **Unvermeidbare Belastungen**

Die Überbauung und Verringerung der Oberflächenwasserretention ist im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens nicht vermeidbar.

#### **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 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
- Verlust von Bodenfunktionen und Verringerung der Niederschlagsinfiltration durch Flächenversiegelungen

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.
- 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 liegt in westlicher Ortsrandlage direkt östlich an der Glower Straße und südlich der Schulstraße, hat eine Fläche von ca. 1,25 ha und umfasst die Flurstücke Nr. 51/39, 51/40, 51/41, 2/16, 2/17 und eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 51/3 (Schulstr.) der Flur 9 der Gemarkung Sagard.

Ziel ist es ein „Sondergebiet – Handel II“ für die Ansiedlung von zwei ortsansässigen Märkten zu entwickeln:

- EDEKA als Vollversorger mit ca. 860 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche (netto) sowie
- ALDI als ein Lebensmittelmarkt - Discounter mit einem begrenzten Angebot und einer Verkaufsraumfläche von ca. 800 m<sup>2</sup> (netto). Eine potenzielle Erweiterung von ca. 200 m<sup>2</sup> (netto) Verkaufsraumfläche wird für den Markt vorgesehen, um den Standort zukunftsfähig und langfristig sichern zu können.

Der Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet Sagard stellt das Plangebiet zurzeit als Grünfläche bzw. als Fläche für Gemeinbedarf dar. In einem Parallelverfahren wird die Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Kennzeichnung des Gebiets als Sondergebiet vorgenommen.

Der südliche Teil des Plangebiets ist für die Errichtung der Einkaufsmärkte ALDI und EDEKA vorgesehen, im nördlichen Bereich befinden sich die Stellplatzflächen, die durch Gehölzpflanzungen aufgelockert werden. Die nördlich angrenzende Schulstraße, von der man über eine Einfahrt zu den Einkaufsmärkten gelangt, ist ebenfalls Bestandteil des Plangebiets.

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
- Verlust von Bodenfunktionen, Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate, Erhöhung des Oberflächenabflusses und Beeinflussung des Lokalklimas durch Versiegelungen

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:

**Entsiegelungsmaßnahmen im Zuge der Flächenerschließung**

**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

**Maßnahmen außerhalb des Plangebiets**

- **Maßnahme E1:** Entwicklung von Extensivgrünland auf den Flurstücken 150, 152, 153, 154, 155, 123 (vollständig) sowie auf Teilen der Flurstücke 151, 126, 121 und 91/1 der Flur 1, Gemarkung Marlow
- **Maßnahme E2:** Pflanzung von Alleebäumen an der Gemeindestraße von Sagard nach Nedewitz

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

Zur Beurteilung von Auswirkungen durch Lärmemissionen ist 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: 07.092007

Gebilligt durch die Gemeindevertretung am 19.9.07; ausgefertigt: 3.1.08

  
Bürgermeisterin



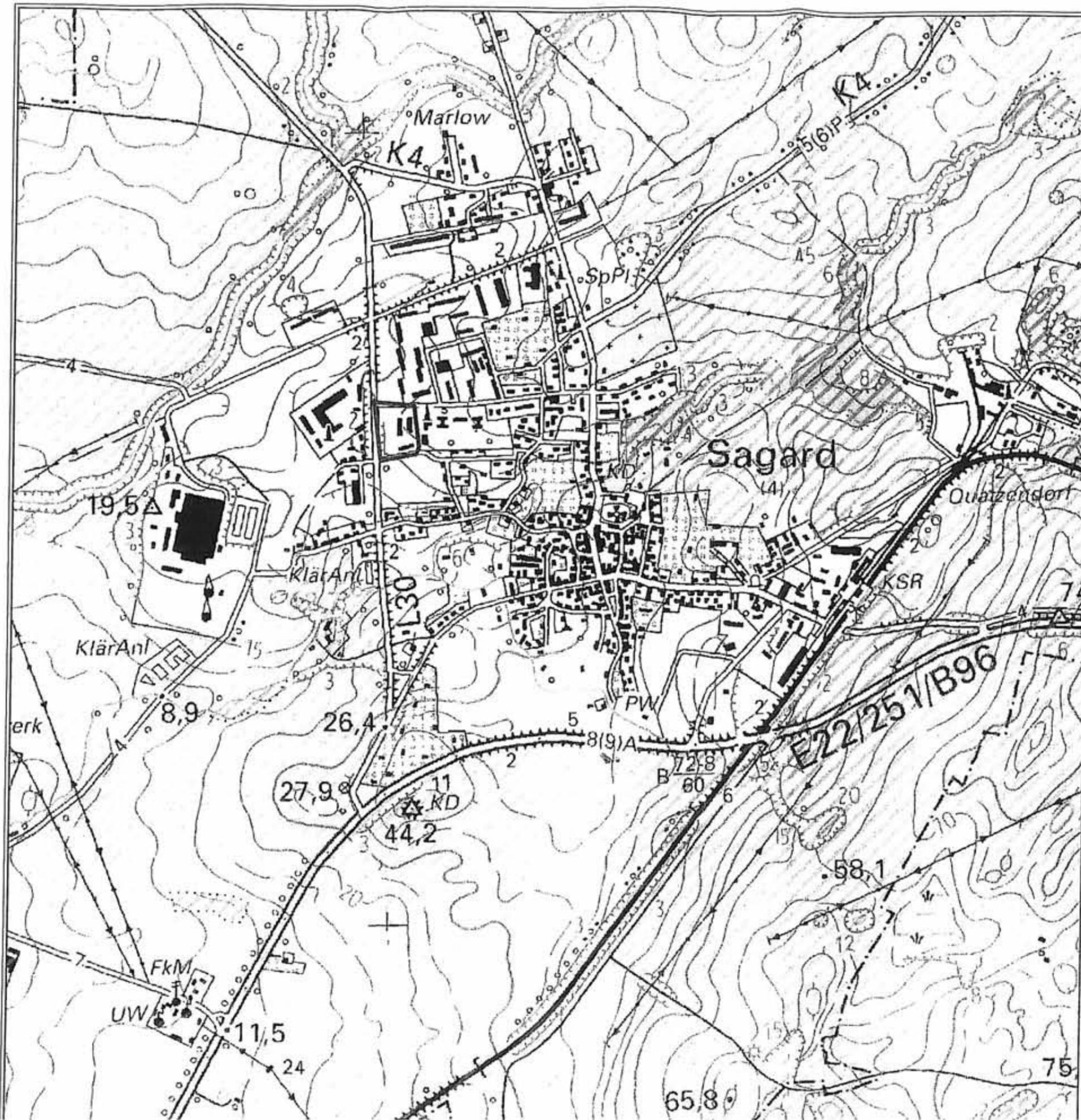


Abbildung 1: Übersichtskarte