

Begründung zur

8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sagard, Landkreis Rügen

Inhaltsverzeichnis

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

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
Neufassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S.58)
einschl. aller rechtsgültigen Änderungen
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58, BGBl. III 213-1-6)
- Landesbauordnung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M – V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M- V S.102)
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP Vorpommern) in der von der Landesregierung beschlossenen Fassung vom 08.09.1998

Planungsrahmen

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

2. Anlass und Ziel der Änderung

Die Gemeinde Sagard auf der Halbinsel Jasmund der Insel Rügen als ländlicher Zentralort soll so entwickelt werden, dass die angemessene Versorgung der Bevölkerung einschließlich des Nahbereiches mit Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfs besteht. Darüber hinaus soll ein gutes Angebot für die touristische Entwicklung der Region geschaffen werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Sagard stellte das Gebiet westlich der Glower Straße / Bereich Kreuzung Schulstraße als Sondergebiet - Handel (SO) dar, um großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 (3) BauNVO zu ermöglichen.

Im Zuge der Konkretisierung der Planung für den vorhandenen Einzelhandelsstandort an der Landstraße L30 (Glower Straße) wurde im Jahr 2002 festgestellt, dass zu dem Zeitpunkt lediglich 2/3 Fläche für Erweiterung der Einzelhandelseinrichtungen benötigt werden und die restliche Fläche sollte stärker gewerblich genutzt werden.

Darauf hin wurde mit der 1. Änderung zum Flächennutzungsplan dieser geändert und 1/3 der Sondergebietsfläche als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit dem 22.10.2003 rechtswirksam geworden.

Zwischenzeitlich liegen Entwicklungsabsichten für weitere Handelseinrichtungen für die Fläche an der Glower Straße vor, die jedoch wieder ein Sondergebiet erfordern. Es möchten sich ortsansässige Einzelhandelseinrichtungen durch Verlagerung ihres Standortes vergrößern, dabei ist bei der Standortwahl der städtebauliche und wirtschaftliche Aspekt wichtig.

Im Bereich der Anbindung der Schulstraße an die Glower Straße und zwar beidseitig der Glower Straße soll sich ein großflächiges Einzelhandelsgebiet entwickeln, das die Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen zentral gebündelt anbietet. Damit kann auch dem Entwicklungstrend im Einzelhandel (u.a. neue Vertriebsformen: Discounterprinzip - Verbrauchermarkt - Shopping Center / Zunahme der Ladengröße - Ausweitung der Sortimente) entsprochen werden und für potenzielle Kundenströme, die über die Bundesstraße (B96) oder die Landesstraße (L30) den Ort frequentieren, insbesondere für die Touristen in der Haupt- und Nebensaison, ein lukratives Angebot entstehen.

Für den Standort spricht die ausgezeichnete mobile Erreichbarkeit an der Glower Straße (Landesstraße - L30) mit genügend Flächenangebot für Park- und Stellplätze, die gute fußläufige Anbindung für die Bewohner der angrenzenden Wohngebiete und die vorhandene Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) für die Bevölkerung des Umlandes.

Derzeitig erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Sondergebiet - Handel“ mit dem Planungsziel, die Gewerbefläche westlich der Glower Straße zu einer Fläche „Sonstiges Sondergebiet - Einkaufszentrum“ zu entwickeln.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen, u. a. eines Lebensmittel - Discounters, schaffen sowie die Ansiedlung von Dienstleistungseinrichtungen, nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben und einer Tankstelle weiterhin ermöglichen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist das zu entwickelnde Plangebiet als Gewerbefläche aus, damit widerspricht die beabsichtigte Planung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 dem Flächennutzungsplan.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde ist im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der geplanten Nutzung in Übereinstimmung zu bringen.

Aus diesem Grund ist eine erneute Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich westlich der Glower Straße erforderlich und betrifft die Fläche, die als Gewerbegebiet dargestellt ist. Eine gewerbliche Entwicklung ist bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erfolgt. Nun ist beabsichtigt, die Fläche nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als Sonderbaufläche „Sondergebiet - Handel“ gemäß § 11 BauNVO wieder auszuweisen.

3. Lage und Bestand

Die Fläche liegt am nordwestlichen Ortsrand / westlich der Glower Straße der Gemeinde Sagard in städtebaulich integrierter Lage. Das Plangebiet gehört zur Gemarkung Marlow, Flur 1 und umfasst die Flurstücke Nr. 94/5, 102/4, 102/3, 103/1, 103/2, 111, 120, 121 und eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 91/1.

Das Gebiet mit einer Fläche von ca. 1,02 ha wird wie folgt begrenzt.

Norden:	Sondergebiet mit Einzelhandelseinrichtungen
Osten:	Glower Straße (Landstraße - L 30)
Süden:	Mischgebiet
Westen:	Fläche für Landwirtschaft

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Gewerbefläche wird aufgegeben. Auf der Fläche befinden sich ein Schornstein und versiegelte Flächen der ehemaligen Bebauung (u.a. Heizkraftwerk, Kohlelagerfläche, Gebäudefundamente). Die Fläche ist jetzt ungenutzt und liegt brach. Der Schornstein dient als Richtfunkstation. Neben versiegelten Bereichen sind kleinere Grünflächen vorhanden und am südlichen Rand befindet sich eine Strauchhecke.

4. Inhalt der Planung

Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die zu entwickelnde Fläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr.1 BauGB und § 1 Abs.1 Nr.4 BauNVO nach Art der baulichen Nutzung als Sonderbaufläche und gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet – Handel ausgewiesen. Dabei handelt es sich um eine Fläche von ca. 1,02 ha. Diese Sonderbaufläche (Sondergebiet – Handel) schließt an eine bestehende Sonderbaufläche – Sondergebiet Einkaufszentrum gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit bestehender Bebauung an und bildet mit dieser eine Einheit.

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Plan farblich dargestellt. Alle anderen Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes gelten weiter fort.

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

5. Grünordnerische Belange

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

Es wird ergänzend klargestellt, dass gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren und darum kein Ausgleich erforderlich ist. Ausgenommen davon sind geschützte Gehölzbestände im Gebiet. Die gemäß § 20 LNatG M-V geschützte Strauchhecke am südlichen Plangebietsrand ist zu erhalten.

Auch die im Bebauungsplan Nr.3 und mit der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr.3 festgesetzten Gebäudehöhen entsprechen der ehemaligen Bebauung. Damit ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht gegeben.

Die künftige Bodenversiegelung und die dadurch zu erwartende Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden durch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet aufgewertet.

Parallel zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Überplanung der Fläche durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Sonstiges Sondergebiet - Einkaufszentrum“ (Parallelverfahren) und in dem Zusammenhang wird der Eingriff in Natur und Landschaft konkretisiert.

6. Immission – Beeinträchtigung durch die zulässigen Nutzungen

Zu berücksichtigen ist hier die unmittelbar südlich an den Geltungsbereich angrenzende Bebauung, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt und durch den Lärm der Landesstraße vorbelastet ist.

Aus der Ansiedlung weiterer Handelseinrichtungen und einer Tankstelle, die z.B. in einem Mischgebiet gemäß BauNVO uneingeschränkt zulässig wäre, ist dies nicht zu erwarten. Bei den Handelseinrichtungen können durch technische Maßnahmen die Beeinträchtigung der angrenzenden Nutzungen verhindert werden. Die zulässigen Gewerbebetriebe werden auf die Betriebe beschränkt, die das Wohnen nicht wesentlich stören, so dass auch hier nicht von weiteren Belastungen auszugehen ist.

7. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist verkehrsmäßig durch die vorhandene Zu- und Ausfahrt an die Glower Straße im Bereich Schulstraße angebunden und über diese verkehrsmäßig erschlossen. Im Zuge der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 erfolgt ein Ausbau des Verkehrsknotens Glower Straße / Schulstraße, dabei werden für die fußläufige Anbindung aus den angrenzenden Wohngebieten die Fuß- und Radwege sowie die Übergänge für die Fußgänger verkehrssicher berücksichtigt.

8. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Alle Hauptver- und Entsorgungsleitungen im öffentlichen Raum und auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend und können für die neue Bebauung herangezogen werden.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes (d.h. Trinkwasser, Schmutzwasser, Regenentwässerung, Gas – und Stromversorgung) wird so über vorhandene Anschlüsse, die u.a. an der Glower Straße liegen, gesichert.

Die Trinkwasserversorgung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Rügen und ist mit diesem zu regeln. Das Abwasser ist dem Zweckverband zu überlassen. Der Zweckverband betreibt in diesem Gebiet keine öffentliche Regenwasserleitung. Mit der verbindlichen Bauleitplanung werden die Aussagen zur endgültigen Regenentwässerung getroffen.

Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Erschließungsplanung nachzuweisen. Im Bereich der Zufahrt zur Landesstraße – L30 befindet sich ein Hydrant, über den ggf. eine Erstbrandbekämpfung abgesichert werden kann, dieses ist ebenfalls mit der Erschließung abzuklären.

9. Umweltbericht

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

Für die Beurteilung von Umweltauswirkungen, die von der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgehen, werden die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Lufthygiene, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern betrachtet. Außerdem werden

BEGRÜNDUNG

Stand: November 2007

8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE SAGARD

übergeordnete Planungen und Schutzgebietsausweisungen in die Betrachtungen miteinbezogen und Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung gegeben.

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

Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Fläche durch versiegelte und im Zuge der Abrissarbeiten entstandene Freiflächen charakterisiert. Im südlichen Bereich befindet sich eine Strauchhecke.

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

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

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

- Festlegung einer an das Landschaftsbild angepassten Bauweise
- soweit möglich Durchgrünung des Plangebiets
- Erhalt oder Ersatz von Gehölzstrukturen und weiteren geschützten Biotopen
- Ausgleich und Ersatz von potenziell entstehenden Beeinträchtigungen (Grünordnungsplanung)
- Beachtung von Schutzmaßnahmen während der baulichen Erschließung (z.B. Gehölzschutz, Bauzeitenregelung)
- Ein uneingeschränkter Betrieb im Rahmen der Vorschriften des neuen Ladenschlussgesetzes ist aus Gründen des Nachbarnschutzes unter Umständen nicht möglich. Zur Lärminderung sind ggf. Einschränkungen der nächtlichen Betriebszeit erforderlich. Dies ist im Rahmen des Bebauungsplanes zu untersuchen und ggf. erforderliche Regelungen zu treffen.

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

Im Zuge der konkreten Überplanung der Gebiete im Rahmen eines Bebauungsplans werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt sowie ein Programm zum Monitoring möglicher erheblicher Umweltauswirkungen entwickelt.

Aufgestellt: 12. November 2007

Gebilligt durch die Gemeindevertretung am 28.11.2007

ausgestellt am 7.3.2008


Bürgermeisterin