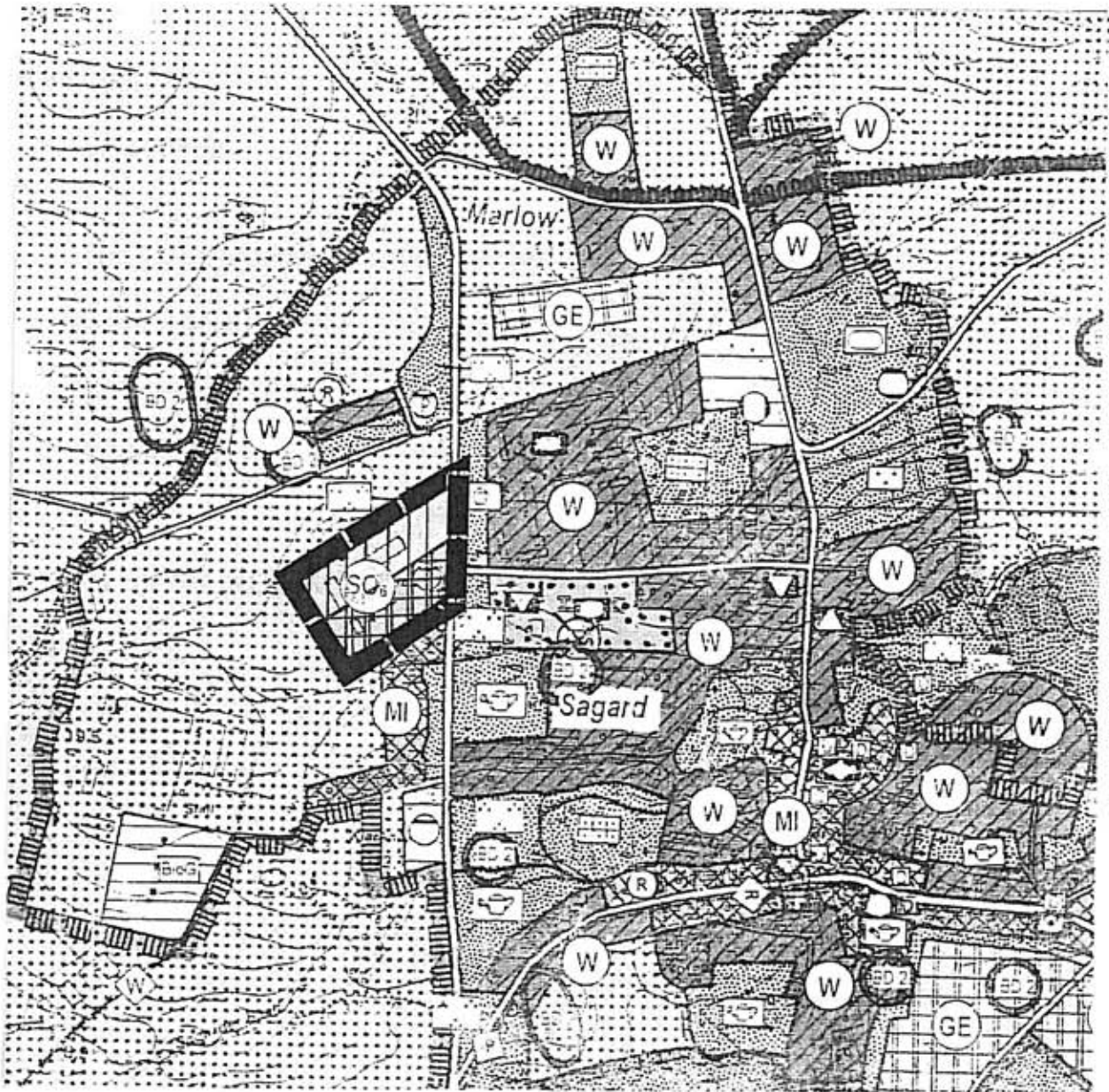




12.12.2002

1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sagard

Erläuterungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1. Lage des von der Änderung betroffenen Bereiches
2. Ziele und Zweck der Planung
3. Bisherige Rechtsverhältnisse
4. Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes
5. Erschließung
6. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft
7. Flächenbilanz
8. Nachrichtliche Übernahmen
9. Kosten für die Gemeinde Sagard

1. Lage des von der Änderung betroffenen Bereiches

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes umfaßt in der Gemarkung Marlow Flur 1 die Flurstücke 94/4, 94/5, 102/3, 102/4, 103/1, 103/2, 111, 120 und 121 (teilweise). Das Plangebiet grenzt im Westen an die landwirtschaftlich genutzten Flächen (Flurstück 121 teilweise), im Norden an die Flächen des Sondergebietes Handel (Flurstücke 101/1, 101/2, 104, 110, 112, 119, 124, 125 und 126 (teilweise)), im Osten an die Landesstraße 30 (Flurstücke 94/2 und 102/2) und im Süden an die bebauten Flächen (Flurstücke 93/4, 93/6 und 93/9 sowie 93/5, 93/8 und 93/13 (Weg)) an.

Das Gebäude am südöstlichen Rand des Plangebietes wurde bislang noch von der Schule in Sagard genutzt. Mit Ausnahme des vorhandenen Schornsteins werden alle übrigen, derzeit ungenutzten Gebäude im Zuge der Umsetzung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes abgerissen.

2. Ziele und Zweck der Planung

Im Zuge der Konkretisierung der Planung für den vorhandenen Einzelhandelsstandort an der Landesstraße 30 wurde festgestellt, dass lediglich 2/3 der Flächen für die Weiternutzung bzw. geringfügige Erweiterung der Einzelhandelseinrichtungen in Anspruch genommen werden wird.

Die verbleibenden Flächen, die nicht für den Einzelhandel und ergänzende Dienstleistungseinrichtungen benötigt werden, verbleiben daher in der Darstellung als Gewerbegebiet. Damit wird die Kontinuität der Flächennutzung wie vor der Aufstellung des F-Planes als Gewerbegebiet beibehalten. Alle bisherigen gewerblichen Vorhaben in diesem Bereich einschließlich der nördlich angrenzenden Sondergebietsflächen wurden planungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt. Beabsichtigt ist neben der Ansiedlung von kleineren Gewerbebetrieben die Errichtung einer Tankstelle an der Glower Straße. Hier sind Einschränkungen zum einen zu möglichen Handelseinrichtungen und zum anderen zum Schutz der südlich angrenzenden Wohnungen vorzusehen.

3. Bisherige Rechtsverhältnisse

Der gesamte räumliche Geltungsbereich der Änderungsplanung liegt innerhalb des seit dem 21. Mai 2001 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sagard. Dort ist der betroffene Bereich als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (SO₆) gemäß § 11 Baunutzungsverordnung dargestellt.

Derzeit befindet sich der Bebauungsplan Nr. 3 „Sondergebiet Handel“, dessen Geltungsbereich sowohl den östlich angrenzenden Teil der Landesstraße als auch den Bereich der Flächennutzungsplan-Änderung umfasst, in paralleler Aufstellung gem. § 8 Abs. BauGB. Als Planungsziele werden dabei neben der Errichtung eines Einzelhandelsstandortes für die Bewohner der Gemeinde Sagard (im SO-Teil) vor allen Dingen auch die städtebaulich geordnete Um- und Weiternutzung der bisherigen Gewerbeflächen verfolgt. Da der Bebauungsplan mit der Ausweisung von Gewerbegebietsflächen und eines Sondergebietes „Einkaufszentrum“ momentan nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sagard entwickelt ist, wird eine Anpassung des F-Planes erforderlich.

Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiter EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 12. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP Vorpommern) vom 08.09.1998
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) vom 21.07.1998
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern vom April 1996

4. Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt einen ca. 1,02 ha großen Teil des bisher als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (SO₆) ausgewiesenen Bereiches als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung dar. Die übrigen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des F-Planes mit ca. 2,20 ha werden in Übereinstimmung mit der zwischenzeitlich abgestimmten und inhaltlich präzisierten Fassung des B-Planes 3 als Sondergebiet „Einkaufszentrum“ gem. § 11 (3) BauNVO dargestellt.

Alle anderen Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes gelten weiter fort und werden hier nur der Übersicht halber mit dargestellt.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass ein im Rahmen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes irrtümlich dargestelltes Abwasserpumpwerk entfällt und deshalb in der Planzeichnung der 1. Änderung des F-Planes nicht mehr dargestellt wird.

„Aus städtebaulicher Sicht werden keine Bedenken erhoben.“ (LANDKREIS RÜGEN, Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung des F-Planes, Bergen, 04.11.2002)

„Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sagard steht damit in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.“ (AMT FÜR RAUMODRNUUNG UND LANDESPLANUNG VORPOMMERN; Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung des F-Planes, Greifswald, 29.10.2002)

5. Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches ist durch die vorhandene Zufahrt von der Glower Straße gesichert. Die erweiterten Festzungen zur Zulässigkeit von Verkaufsflächen wird sich nicht negativ auf die Verkehrsbelastung der L 30 auswirken, da der vorhandene Standort schon jetzt von allen potentiellen Kunden auf seinen regelmäßigen oder periodischen Fahrten tangiert wird.

5.2. Technische Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich ist bereits vollständig erschlossen. Alle Hauptver- und Entsorgungsleitungen im öffentlichen Raum und auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend für die bisherige Bebauung dimensioniert und können für die neue (Ersatz-)bebauung herangezogen werden. Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht überbaut werden.

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. Für die Planung und Durchführung dieser Erschließungsmaßnahmen ist der Zweckverband zuständig.

Auf dem Gelände befindet sich in der unmittelbaren Nähe der bestehenden Zufahrt zur Landesstraße ein neu errichteter Hydrant, der auch bebaute Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches mit sichert. Falls die vorhandene Löschwasserversorgung für die geplanten Maßnahmen nicht ausreicht, ist die Löschwasserversorgung im Rahmen der Erschließungsplanung nachzuweisen.

6. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG i.d.F.v. 21. Sept. 1998) und Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V v. 21. Juli 1998) zu vermeiden zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. 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. Auch die im Bebauungsplan Nr. 3 (wird parallel zur 1. Änderung des F-Planes aufgestellt) festgesetzte Gebäudehöhe entspricht der bestehenden und zukünftig fortfallen Bebauung. Damit ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht gegeben. Das Maß der baulichen Nutzung und der daraus resultierenden möglichen Versiegelungen wird innerhalb des Rahmens verbleiben, der bisher unter der Maßgabe des Einfügens gem. § 34 BauGB möglich war und teilweise bereits entsprechend genehmigt wurde.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche der Flächennutzungsplan-Änderung	3,22 ha
Sondergebiet Einkaufszentrum	2,20 ha
Gewerbegebiet	1,02 ha*

* innerhalb des B-Planes Nr. 3 erfolgt dort eine weitere Festsetzung von privaten Verkehrsflächen von 0,22 ha, die aus Maßstabsgründen im F-Plan nicht erfolgt.

8. Nachrichtliche Übernahmen

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist nördlich des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplan-Änderung im Bereich des Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel ein Bodendenkmal bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit auch an anderer Stelle archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) 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 sind hierfür 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.

9. Kosten für die Gemeinde Sagard

Der Gemeinde Sagard entstehen über die Durchführung der Planänderung hinaus keine Kosten, da keine zusätzlichen Erschließungsanlagen hergestellt und unterhalten werden müssen.

10. Umweltverträglichkeit in der Bauleitplanung

Das Planverfahren des in paralleler Aufstellung gem. § 8 Abs. BauGB erfolgten B-Planes Nr. 3 wurde vor Übernahme der Regelung in das BauGB am 03.08.2001 eingeleitet, so dass der Bürgermeister sich bisher nicht über die Vorprüfung im Bauleitplanverfahren geäußert hat. Die gem. § 2a BauGB in Verbindung mit Anlage 1 und 2 zum UVP-Gesetz durchgeführte Vorprüfung durch den Bürgermeister hat ergeben, dass das Vorhaben keine erheblich nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Damit ist weder eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung noch zur Aufnahme eines Umweltberichtes in den B-Plan gegeben.

Sagard, den 12.12.2002

Schroeder, Bürgermeister



planung: blanck./stralsund

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz GbR
Dipl.-Ing. Olaf Blanck Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
Papenstraße 29 D-18439 Stralsund
Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831-28 05 23
stralsund@planung-blanck.com