

**Begründung
zur 1. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 11**

**„SONDERGEBIET – HANDEL II“
Gemeinde Sagard**

Sagard, 10. September 2012

Inhalt

1	Allgemeines.....	3
2	Anlass und Ziel der 1. Änderung des B-Plans Nr. 11	3
3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
4	Beschreibung des Plangebietes	4
	4.1 Lage und Geltungsbereich	4
	4.2 Bestand.....	5
	4.3 Erschließung	5
	4.4 Bodenverhältnisse	5
	4.5 Naturschutz	5
5	Planungskonzept.....	5
6	Inhalt des Bebauungsplanes	6
	6.1 Art der baulichen Nutzung.....	6
	6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	6
	6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
	6.4 Verkehrserschließung	7
	Fahrverkehr	7
	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	7
	Ruhender Verkehr.....	7
	6.5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	7
7	Grünordnung	7
8	Immissionsschutz	8
9	Ver- und Entsorgung	8
10	Städtebauliche Kennzahlen.....	8
11	Kosten und Finanzierung	8
12	Umweltbericht.....	9
	12.1 Einleitung	9
	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und –planungen und ihre Berücksichtigung	9
	12.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	9
	Schutzgut Mensch und Landschaftsbild	10
	Schutzgut Tiere und Pflanzen	10
	12.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	10
	12.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung	11
Anlage 1	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	

1 ALLGEMEINES

Sagard ist eine Gemeinde auf der Insel Rügen und liegt nordöstlich des Mittelzentrums Bergen und westlich des Grundzentrums Sassnitz auf der Halbinsel Jasmund. Sagard bildet das Tor zur Halbinsel Jasmund und ist nach Sassnitz der größte und bedeutendste Ort auf der Halbinsel Jasmund.

Lt. dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion - Vorpommern (LVO vom 19.08.2010) gehört die Gemeinde Sagard als Grundzentrum mit ihren Ortsteilen Groß Volksitz, Gummanz, Marlow, Neddesitz, Neuhof, Polkvitz, Quatzendorf, Sagard, Wostevitz zum Tourismusentwicklungsraum der Insel Rügen.

So sind der Tourismus und die Förderung von Maßnahmen zum weiteren Ausbau des Tourismus als attraktiver Magnet ein wichtiger Wirtschaftszweig der Region.

Die Gemeinde Sagard liegt als Ausgangspunkt für Ausflüge zum angrenzenden Nationalpark Jasmund und dem Jasmunder Bodden sowie weiter zu den Ostseebädern im Südosten der Insel Rügen zentral für erholsame und abwechslungsreiche Urlaubsgestaltung. Günstig dabei ist auch die verkehrsmäßige Anbindung des Ortes per Auto über die Bundesstraße 96 (B 96). Hier zweigt von der Bundesstraße die Landesstraße 30 (L 30) in Richtung Glowe mit Weiterführung in Richtung Altenkirchen auf der Halbinsel Wittow ab. Diese Verkehrswege werden durch die ortsansässige mobile Bevölkerung, den öffentlichen Nahverkehr aber besonders durch die Tourismusströme in der Haupt- und Nebensaison stark frequentiert. Darüber hinaus verfügt die Gemeinde über einen Haltepunkt an der Bahnstrecke Stralsund-Sassnitz.

So erhöht sich in den Sommermonaten die Zahl der ortsansässigen Bevölkerung 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 sollte 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 umfangreich gemäß dem Kundenanspruch gesichert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Sondergebiet- Handel II“ der Gemeinde Sagard sicherte planungsrechtlich im Bereich an der Schulstraße / Anbindung Glower Str. auf einer innerörtlichen Fläche den Bau der Nahversorgungseinrichtungen EDEKA und ALDI.

Der gesamte Bereich an der Glower Str. hat sich zwischenzeitlich zu einem Einkaufs- und Nahversorgungszentrum mit Märkten und Einzelhandelsgeschäften verschiedener Branchen (u.a. LIDL, ALDI, EDEKA, Kaufhaus Scholz, ...) entwickelt.

Der ländliche Zentralort Sagard hat durch die Schaffung des o.g. geordneten zentralen Versorgungsbereiches gleichzeitig eine Aufwertung der städtebaulichen Situation in Ortsrandlage umgesetzt und so als Versorgungsstandort an Bedeutung gewonnen.

2 ANLASS UND ZIEL DER 1. ÄNDERUNG DES B-PLANS NR. 11

Der Bebauungsplan Nr.11 „Sondergebiet –Handel II“ der Gemeinde Sagard ist seit dem Jahr 2007 rechtskräftig.

Auf der überplanten Fläche an der Schulstr. / Anbindung Glower Str. haben sich so die Märkte:

- EDEKA als Vollversorger mit 860 m² Verkaufsraumfläche (netto) sowie
- ALDI als ein Discounter mit einem begrenzten Angebot und einer Verkaufsraumfläche von 800 m² (netto) sowie einer Erweiterungsmöglichkeit von 200 m²(netto)

angesiedelt.

Zwischenzeitlich ist in dem gesamten Bereich an der Glower Str. ein Nahversorgungszentrum entstanden, das durch die Bevölkerung und die Urlauber aufgrund der vorhandenen verschiedenartigen Angebote an Einkaufsmöglichkeiten mit der sehr guten verkehrsmäßigen und fußläufigen Anbindung intensiv genutzt wird.

Für den EDEKA – Vollversorger hat die Entwicklung an dem Standort Sagard gezeigt, dass das vorhandene Sortiment von 9.000 – 10.000 Artikel aufgrund der Kundenwünsche aufgestockt werden sollte ca. bis 3.000 Artikel. Darüber hinaus ist das Sortiment an Bio-Produkten zu erweitern und das Angebot an frischen Produkten aus der Region auszubauen. Dies bedeutet für den EDEKA-Markt, dass eine Umgestaltung / Umbau und Erweiterung der Verkaufsraumfläche um 300 m² zwingend erforderlich wird. So kann nur dem geänderten Konsumverhalten der Kunden entsprochen werden und der Standort langfristig gesichert werden. Aus diesem Grund möchte sich der EDEKA –Markt als Vollversorger auf dem jetzigen Standort flächenmäßig nach Norden vergrößern.

Für die Umsetzung der Planabsicht ist eine 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes vorzunehmen und zwar für die nördliche Fläche in Verlängerung des bestehenden EDEKA-Marktes. Durch die Überplanung werden die Baugrenze und damit die überbaubare Grundstücksfläche den planungsrechtlichen Erfordernissen angepasst (sh. Planentwurf der 1. Änderung)

Die Gemeinde hat in der Sitzung am 21.06.2012 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Sondergebiet Handel II“ gefasst. Mit der Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des EDEKA-Marktes geschaffen werden. Die geplante Erweiterung ist eine geringfügige Nachverdichtung im Bereich der Innenentwicklung und so wird die Planänderung im vereinfachten Verfahren gemäß §13a BauGB durchgeführt.

Zur Absicherung der Planung und Durchführung der Maßnahme incl. Kostenübernahme wird ein Städtebaulicher Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger geschlossen.

3 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 26.05.2001 mit der 7. Änderung vom 03.01.2008 stellt den von der Planung betroffenen Bereich als „Sondergebiet Handel“ dar. Die 1. Änderung des Bebauungsplans steht den Zielen des Flächennutzungsplans somit nicht entgegen.

4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

4.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand an der Schulstraße / Kreuzung Glower Straße (L30). Das Gebiet bildet mit seinem Umfeld an Versorgungseinrichtungen ein Einkaufszentrum für die Gemeinde und für die touristisch erschlossene Region. Das Plangebiet der 1. Änderung hat eine Fläche von ca. 725 m² und umfasst das Flurstück Nr.51/43 und Nr. 51/42 der Flur 9 der Gemarkung Sagard.

Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplans erweiterte überbaubare Grundstücksfläche liegt nur auf dem Flurstück Nr. 51/43.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden Parkstellplätze des EDEKA –Marktes,
- im Osten die Fläche der Grundschule mit ihren Einrichtungen (u. a. Schulgebäude, Turnhalle),
- im Süden der vorhandene EDEKA-Markt,
- im Westen der vorhandene ALDI-Markt,

4.2 Bestand

Das Gebiet ist z.Z. durch Stellplätze des vorhandenen EDEKA – Marktes überbaut. Diese Stellplätze werden für die Erweiterung des Marktes geräumt und es erfolgt auf der restlichen nördlichen Fläche eine Neuordnung der Stellplätze gemäß der Satzung über die Zahl, Größe und Beschaffenheit von Garagen und Stellplätzen der Gemeinde Sagard vom 01.06.2006.

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 ebenfalls über Haltestellen in den o.g. Straßen gesichert

4.4 Bodenverhältnisse

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

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.

4.5 Naturschutz

Der zu überplanende Bereich ist bereits durch die vorhandenen Stellplätze versiegelte. Höherwertige Biotoptypen sind nicht vorhanden. Die auf dem betroffenen Stellplatz gepflanzten Bäume werden umgesetzt bzw. ersetzt.

5 PLANUNGSKONZEPT

Das Planungskonzept sieht die Erweiterung des EDEKA-Marktes in nördliche Richtung vor, um eine zusätzliche Verkaufsraumfläche von 300 m² zu schaffen.

Diese Erweiterung des EDEKA-Marktes erfolgt durch die Verlängerung der vorhandenen rechteckigen Grundform des Baukörpers, unter Beibehaltung der eingeschossigen Bauweise sowie der Dachform (flachgeneigtes Satteldach).

Die erforderlichen Stellplätze werden vor dem Markt in Richtung Norden angeordnet. Über eine Zufahrt ist die Fläche verkehrsmäßig für den Besucher- und Anlieferverkehr an die Schulstraße angebunden.

6 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Realisierung der Erweiterung wird die Fläche ebenfalls als ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel - Nahversorgungszentrum im Sinne des § 11 Abs. 3 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt (sh. Planzeichnung).

Die Gesamtverkaufsfläche des EDEKA-Marktes wird künftig 1.160 m² (netto) betragen.

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.

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.

Für die Erweiterung werden die bereits getroffenen Festsetzungen für den EDEKA-Markt des Bebauungsplans Nr. 11 voll übernommen.

So wurde die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung mit der Grundflächenzahl 0,8 und die eingeschossige Bauweise übernommen. Hierdurch wird eine hohe Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht. Die maximale Höhenbeschränkung von 10,0 m über Oberkante Erdgeschoss – Fertigfußboden gilt auch für die Erweiterung und die formulierte Festsetzung ist dem Bebauungsplan Nr. 11 zu entnehmen. Die Höhe des Erdgeschoss - Fertigfußbodens darf dabei maximal bei 27.80 über HN liegen.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird eine Integration in das städtebauliche Umfeld beibehalten und zu den nördlich angrenzenden Wohnblöcken bleibt ein sichtbarer Kontrast, der die geplante Nutzung als Einkaufszentrum signalisiert.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Bauweise und die Baugrenzen werden Grundstrukturen definiert. Für die Erweiterung gilt die geschlossene Bauweise (g), so dass zwingend angebaut werden muss.

Die überbaubare Grundstücksfläche der Erweiterung ist durch Baugrenzen festgesetzt. Der überbaubare Bereich ist großzügig bemessen, so dass eine variable Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht wird.

6.4 Verkehrserschließung

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.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Gebiet ist über das vorhandene ÖPNV-Netz regional und überregional angebunden.

Ruhender Verkehr

Die Stellplatzfläche zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird nördlich des EDEKA-Marktes hinsichtlich der Anordnung der Stellplätze neu gestaltet. 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 den erweiterten Verbrauchermarkt EDEKA sind je 20 m² Verkaufsraumfläche mind. 1 Stellplatz herzustellen. So sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mind. 58 Stellplätze nachzuweisen. Unter Beachtung des regionalen und überregionalen Verkehrsaufkommens insbesondere durch die Touristenströme in der Hauptsaison wird entsprechend mehr Fläche für Stellplätze ausgewiesen.

Darüber hinaus werden auf der Stellplatzanlage auch Fahrradabstellanlagen integriert. Sie liegen um 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. Für die Erweiterung wurden keine zusätzlichen Festsetzungen getroffen. Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11.

7 GRÜNORDNUNG

Aussagen zu den notwendigen Kompensationsmaßnahmen und – flächen für den Ausgleich des Eingriffes durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 in Boden, Natur und Landschaft werden unter Pkt. 12- Umweltbericht und in der Anlage 1 –Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 getroffen. Im Ergebnis ist der Verlust von 4 Bäumen im Stellplatzbereich auszugleichen und dieses erfolgt durch die Pflanzung von 2 Bäumen innerhalb der neu geordneten Stellplatzfläche nördlich des EDEKA-Marktes sowie die Pflanzung von 2 weiteren Bäumen innerhalb des Spielplatzbereiches nördlich der Schulstraße.

8 IMMISSIONSSCHUTZ

Zur Beurteilung der immissionsrechtlichen Situation und zum Nachweis der immissionsrechtlichen Verträglichkeit der Vorhaben des Bebauungsplans Nr. 11 "Sondergebiet Handel II" wurde eine schalltechnische Untersuchung durch den TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Geschäftsstelle Rostock durchgeführt und ein Gutachten mit Datum vom 15.06.2007 liegt der Gemeinde vor. Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurde mit der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 11 einschl. der dazugehörigen Begründung berücksichtigt.

Für die Erweiterung des Marktes kann eingeschätzt werden, dass keine zusätzliche Immissionsbelastung des Umfeldes auftritt. Der Schutz der Nachbarschaft ist gesichert, wenn keine Belieferung der Märkte im Nachtzeitraum d.h. zwischen 22.00-06.00 Uhr erfolgt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 11, Teil B- Textliche Festsetzungen unter I. Pkt. 4 wurden bereits die entsprechenden Festsetzungen getroffen.

9 VER- UND ENTSORGUNG

- **Trink-, Schmutz-, Niederschlags- und Löschwasser**

Die Ver- und Entsorgung der Erweiterungsfläche mit den entsprechenden Medien kann durch die vorhandenen Anschlüsse des EDEKA-Marktes gesichert werden.

- **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 der Erweiterung umfasst eine Fläche sonstiges Sondergebiet (Nahversorgungszentrum) von ca. 725 m², darin enthalten sind ca. 580 m² überbaubare Grundstücksfläche.

11 KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die Kosten der Erweiterung des EDEKA-Marktes einschl. erforderlicher Erschließung werden durch den Investor / Vorhaben- und Erschließungsträger Baukontor Lange GmbH vollständig getragen.

12 UMWELTBERICHT

12.1 Einleitung

Der Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Sargard „Sondergebiet – Handel II“ wurde im Jahr 2007 durch die Gemeinde Sagard als Satzung beschlossen. Im Laufe der vergangenen Jahre zeigte sich allerdings, dass das Nutzungskonzept einer Anpassung bedarf. Dabei handelt es sich um eine Erweiterung der Baugrenze der überbaubaren Grundstücksflächen. Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben erhalten.

Da es sich bei der Erweiterungsfläche um die Inanspruchnahme bereits versiegelter Bereiche innerhalb des B-Plangebietes handelt, gibt es keine Anhaltspunkte für eine weitergehende Beeinträchtigung der naturschutzrelevanten Schutzgüter und dem Wirkungsgefüge zwischen ihnen.

Die naturschutzrelevanten Schutzgüter und ihre Auswirkungen wurden im Umweltbericht zum Bebauungsplan (PÖYRY, 2007) dargestellt, Vorschläge zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen gemacht sowie Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs festgelegt.

Der Umweltbericht zum B-Plan liegt dem Bauamt Nordrügen vor und kann bei Bedarf eingesehen werden. Im Folgenden werden geringfügige Änderungen des Umweltberichts, die sich durch die Erweiterung der Baugrenze ergeben, dargestellt.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Die Aussagen des Umweltberichtes zum B-Plan (PÖYRY, 2007) zu Art, Maß sowie Bauweise haben weiterhin Bestand. Lediglich die Angaben zu der Verkaufsraumfläche ändern sich. Die Fläche des EDEKA-Marktes erhöht sich um 300 m² von derzeit 860 m² auf 1.160 m².

Als grünordnerische Maßnahme wurde die Pflanzung von 8 Hochstämmen im Stellplatzbereich vorgegeben. Davon müssen im Zuge der Umsetzung der 1. Änderung des B-Planes 4 Bäume gerodet werden. Zwei Bäume werden innerhalb der neu geordneten Stellplätze kompensiert. Zwei weitere Bäume werden innerhalb des gegenüberliegenden Spielplatzes gepflanzt.

Die Sicherung der Finanzierung und Umsetzung der plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzung der zwei Bäume auf dem Spielplatz nördlich der Schulstraße) durch den Investor ist Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages.

Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und –planungen und ihre Berücksichtigung

Die Aussagen des Umweltberichtes zum B-Plan (PÖYRY, 2007) zu Fachgesetzen und übergeordneten Fachplanungen sind weiterhin gültig.

Der Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan für die Region Vorpommern (GRLP VP) wurde im Jahr 2009 fortgeschrieben. Auch in der Fortschreibung wird die Umgebung von Sagard als Bereich mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen dargestellt. Die weitergehenden Aussagen zur Minimierung des Flächenverbrauchs bleiben bestehen.

12.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die naturschutzrelevanten Schutzgüter wurden im Umweltbericht zum B-Plan (PÖYRY, 2007) dargestellt und die Auswirkung des Vorhabens bewertet.

Da es sich bei dem Eingriff um eine Erweiterung der Baufeldgrenzen im Bereich versiegelter Flächen (Stellplatzbereich, Zufahrten) handelt, werden sich die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter durch die Änderungen des B-Plans nicht verstärken.

Im Folgenden werden die Auswirkungen der geplanten Änderungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch sowie Tiere und Pflanzen genauer betrachtet.

Schutzgut Mensch und Landschaftsbild

Für den Menschen kann es zu akustischen, visuellen und olfaktorischen Beeinträchtigungen sowie zu Barrierewirkungen und zusätzliche Verkehrsbelastungen kommen, wenn sich die Frequentierung des Einkaufsmarktes durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche wesentlich erhöht.

Zur Beurteilung der Lärmbelastung wurde im Jahr 2007 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Es wurde 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.

Durch die Planänderung kommt es trotz Erhöhung der Verkaufsfläche zu einer Verkleinerung der Stellplatzkapazität im Bereich der Einkaufsmärkte. Deshalb kann man davon ausgehen, dass sich der Verkehr bei bestimmungsgemäßen Betrieb der Märkte nicht wesentlich erhöhen wird, so dass die Richtwerte an den maßgebenden Immissionsorten im Tag- und Nachtzeitraum auch weiterhin eingehalten werden können. Zum Schutz der Nachbarschaft bleibt die Festsetzung eines Anlieferverbotes im Nachtzeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr aus dem Bebauungsplan bestehen.

Durch die Verringerung der Stellplatzflächen sowie den Verkehr an der L 30 und weiterer bestehender Handelsgebiete werden zusätzliche Schadstoffausstöße durch die Planänderung als nicht erheblich eingeschätzt.

Hinsichtlich der visuellen Barrierewirkung kommt es durch die Erweiterung des EDEKA-Marktes zu einer weiteren Beeinträchtigung. Aufgrund der Vorbelastung im Gebiet und der Vorgaben aus dem GLRP VP hinsichtlich des Flächenverbrauchs (vgl. Kap. 0) wird diese allerdings als weniger erheblich eingeschätzt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch akustische, visuelle und olfaktorische Beeinträchtigungen können somit ausgeschlossen werden, da relevante Verkehrserhöhungen durch die Planänderung nicht anzunehmen sind.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Planänderung werden Flächen in Anspruch genommen, die bereits anthropogenen Nutzungen unterliegen und großflächig durch Versiegelungen geprägt sind. Sie weisen keine Wertigkeiten für den Naturhaushalt auf.

Hinsichtlich der faunistischen Bedeutung ist das Gebiet aufgrund des hohen Versiegelungsgrades als wenig bedeutend einzuschätzen. Beeinträchtigungen ergeben sich bei Umsetzung der Planänderung durch den Verlust von 4 Hochstämmen. Diese stellen allerdings aufgrund ihres geringen Alters und der angrenzenden Nutzung keine potenziellen Habitate für gefährdete bzw. besonders oder streng geschützte Arten dar.

Die Vorgaben des Umweltberichtes zum B-Plan (PÖRY, 2007) zur Minimierung der Beeinträchtigungen von Insekten durch den Einsatz von Natriumdampfhochdrucklampen (HSE / T-Lampen) bleiben bestehen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass bei Umsetzung der Planänderung unter Beachtung der festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter entstehen werden.

12.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Bei Umsetzung der nachfolgend genannten Maßnahmen können die Auswirkungen der 1. Änderung des B-Plans auf die Umwelt vermieden bzw. wesentlich verringert werden (vgl. dazu auch den Umweltbericht zum B-Plan, PÖRY, 2007):

Durchgrünung des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 11/ Pflanzmaßnahmen gemäß § 9 (1) 15 i.V.m. 25a BauGB

- Anpflanzung von zwei Hochstämmen im Bereich der neu geordneten Stellplatzflächen nördlich des EDEKA-Marktes

Maßnahmen außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 11

- Pflanzung von 2 Hochstämmen im Bereich des Spielplatzes nördlich der Schulstraße

12.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der im Jahr 2007 durch Satzung beschlossene B-Plan Nr. der Gemeinde Sagard bedarf einer Anpassung. Die Baugrenze des EDEKA-Marktes soll erweitert werden. Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben erhalten.

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

- weitere visuelle Beeinträchtigung durch Vergrößerung des Baukörpers sowie
- Verlust von 4 Hochstämmen im Stellplatzbereich.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung unter Berücksichtigung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG M-V 1999) bewertet (sh. Anlage 1 zur 1. Änderung des B-Plans).

Maßnahmen zum Ausgleich für den Bebauungsplan wurden im Umweltbericht zum B-Plan zur 1. Planänderung dokumentiert. Dazu gehören die folgenden grünordnerischen Maßnahmen:

- Anpflanzung von zwei Hochstämmen im Bereich der Stellplatzflächen
- Pflanzung von 2 Hochstämmen im Bereich des Kinderspielplatzes nördlich der Schulstraße

Die Sicherung der Finanzierung und Umsetzung der durch die 1. Planänderung erforderlichen plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahme durch den Investor ist Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen zur Kompensation keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 11 „Sondergebiet Handel II“ der Gemeinde Sagard 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.

Anmerkung:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 bestehend aus Planwerk (Teil A, Teil B) und Begründung einschließlich Umweltbericht, die nicht von der 1. Änderung betroffen sind, behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Das Bundesverwaltungsgericht hat am 24.11.2005 den Begriff der Verkaufsfläche (Vf) bundeseinheitlich geregelt. In den Planunterlagen des Bebauungsplans Nr.11 sowie den Unterlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplans ist die aufgeführte Verkaufsraumfläche gleich der Verkaufsfläche. Die Definition der Verkaufsraumfläche/Verkaufsfläche ist unter Pkt. VI. Hinweise, Nachrichtliche Übernahme auf dem Bebauungsplan Nr.11 von 2007 benannt.

Aufgestellt: 10.09.2012

Gebilligt durch die Gemeindevertretung am

B. 10. 2012


Bürgermeisterin

