

27.06.2002

Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Sagard für das Sondergebiet Handel

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Charakteristik des Plangebietes
2. Ziele und Zweck der Planung
3. Bisherige Rechtsverhältnisse und Einordnung in die Ziele von Raumordnung und Landesplanung
4. Städtebauliches Konzept
5. Festsetzungen des Bebauungsplanes
6. Grünordnung
7. Verkehrserschließung
8. Technische Ver- und Entsorgung
9. Nachrichtliche Übernahmen
10. Umweltverträglichkeit in der Bauleitplanung
11. Immissionen
12. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
13. Flächenbilanz
14. Verfahrensablauf
15. Kosten für die Gemeinde Sagard

1. Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst mit einer Fläche von ca. 3,72 ha die zum größten Teil bebauten Flächen am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Sagard westlich der Landesstraße 30 (Glower Straße). Im Geltungsbereich liegen die Flurstücke 85/1, 85/2, 89/2, 89/3, 90/1, 90/2, 91/2, 92/1, 95/2, 95/3, 96/2, 96/3, 94/2, 94/4, 94/5, 100/1, 100/2, 101/1, 101/2, 102/2, 102/3, 102/4, 103/1, 103/2, 104, 105, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 118, 119, 120, 121 (teilweise), 124, 125, 126, (teilweise), 127, 128 der Flur 1, Gemarkung Marlow.

Das Plangebiet grenzt im Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen (Flurstücke 151, 152, 123 der Flur 1, Gemarkung Marlow), im Norden an einen Weg (Flurstück 99/1 der Flur 1, Gemarkung Marlow), im Osten an die östlich der Landesstraße 30 gelegenen Flächen (Flurstücke 60, 61, 51/2, 51/3, 51/4, der Flur 9, Gemarkung Sagard) sowie im Süden an die bebauten Flächen auf den Flurstücken 93/5, 93/8 und 93/13 der Flur 1, Gemarkung Marlow.

Bei den Flächen handelt es sich um einen seit 1990 nicht mehr genutzten Gewerbebetrieb mit Heizkraftwerk und Kohlenlagerhalle sowie einen Teil der vorhandenen Landesstraße 30. Auf den Bauflächen erfolgte zwischenzeitlich im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren innerhalb des bebauten Ortsteils gem. § 34 BauGB die Ansiedlung eine Filiale der „Teppich Domäne Harste“ mit Verkaufsflächen für Teppiche, sonstige Bodenbeläge, Tapeten, Farben, Bau- und Gartenmarktartikeln und Kleinwerkzeugen sowie sonstigen Sortimenten in einer Größe von 1.780 m². Darüber hinaus wurde ein Lebensmittelmarkt („Aldi“) mit 800 m² Verkaufsfläche errichtet. Das Gebäude am südöstlichen Rand wurde bislang noch von der Schule in Sagard genutzt. Mit Ausnahme der derzeit genutzten Gebäude für den Einzelhandel und dem vorhandenen Schornstein werden alle übrigen, derzeit ungenutzten Gebäude im Zuge der Umsetzung des B-Planes abgerissen.

2. Ziele und Zweck der Planung

Es werden folgende Planungsziele in Übereinstimmung mit der gem. § 8 Abs. 3 BauGB in paralleler Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (Genehmigung vom 15.02.2002) angestrebt:

- Städtebaulich geordnete Um- und Weiternutzung der bisherigen Gewerbe- und Handelsflächen als Gewerbegebiet und Sondergebiet Einkaufszentrum.
- Errichtung eines Einzelhandelsstandortes für die Bewohner der Gemeinde Sagard sowie teilweise der angrenzenden Gemeinden. Am Standort sollen über den bestehenden Lebensmittelmarkt und das existierende Randsortiment des Teppich- und Heimtextilienmarkt hinaus keine weiteren innenstadtrelevante Sortimente angesiedelt werden. Es sollen jedoch über den bestehenden Teppich- und Heimtextilienmarkt hinaus in größerem Umfang nicht innenstadtrelevante Sortimente wie Möbel angesiedelt werden. Neben der Neuorganisation der zugehörigen Erschließungs- und Parkplatzflächen ist die Errichtung einer Tankstelle vorgesehen. Das Einkaufszentrum ist in seiner städtebaulichen Auswirkung so auszurichten, dass keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf das Oberzentrum (Stralsund-Greifswald) und auf die Einzelhandelsstrukturen höher zentraler Orte entstehen.

In Abstimmung zwischen der Gemeinde, dem Amt f. Raumordnung u. Landesplanung Vorpommern, dem Ministerium f. Arbeit u. Bau und dem Eigentümer, wurde einerseits die von

der Gemeinde gebilligte und andererseits die raumordnerisch zulässige Entwicklung detailliert erörtert. Gegenüber den noch mit dem Aufstellungsbeschluss formulierten Aussagen ist es im Zuge des Planverfahrens zu einer Reduzierung der als Sondergebiet ausgewiesenen Flächen und der beabsichtigten Erweiterung der Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente gekommen. Das Vorhaben an diesem Standort wird sich somit auf die Erweiterung der Verkaufs- und Lagerflächen für die Teppich-Domäne im nicht innenstadtrelevanten Sortiment und ansonsten auf dem Verbleib der bisherigen Handels- und gewerblichen Nutzung der Flächen reduzieren. Darüber hinaus kommt es auf Grund der geänderten Planungsabsicht bei möglichst angepasster und flexibler Ausnutzung der Flächen zu einer Ausweisung als Sondergebiet „Einkaufszentrum“ gem. § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO anstatt eines Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

3. Bisherige Rechtsverhältnisse und Einordnung in die Ziele von Raumordnung und Landesplanung

Das Bebauungsplanverfahren wird gem. § 8 Abs. (3) BauGB parallel zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes des seit dem 26. Mai 2001 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sagard betrieben.

Der Flächennutzungsplan ist in der am 20.07.2000 abschließend beschlossenen Fassung vom Ministerium für Arbeit und Bau des Landes Mecklenburg-Vorpommern mit Schreiben vom 19.12.2000 teilgenehmigt worden. Nach Bestätigung der Erfüllung der Maßgaben und Auflagen (Beitrittsbeschluss der Gemeinde Sagard vom 24.02.2001) erfolgte die entsprechende Bekanntmachung, durch die der Flächennutzungsplan am 26.05.2001 in Kraft getreten ist (mit Ausnahme der gemäß § 6 Abs. 3 BauGB für die „ehemalige“ Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen (Allbergbau Kreide) und für einen Teil des Sondergebietes 1 „Ferienhäuser“ im Bereich Neuhof, Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 "Wilder Schwan" versagten Bereiche).

Im vorliegenden B-Plan erfolgt die Ausweisung von Sondergebietsflächen nur für einen Teil des Geltungsbereiches und bleibt damit hinter der Darstellung des rechtswirksamen F-Planes zurück, der für das Gebiet des B-Planes Nr. 3 noch die vollständige Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel gem. § 11 BauNVO vorsieht. Die geänderte Ausweisung erfolgt entsprechend der für den Einzelhandel raumordnerisch zulässigen Nutzung von insgesamt 3.800 m² Verkaufsfläche. Dementsprechend wird das Sondergebiet in einer realistischen Größe von 21.987 m² mit einer GRZ von 0,4 und einer max. Bruttogrundfläche von 8.795 m² ausgewiesen. Der nach Abzug der Konstruktion verbleibende Anteil von Nutzflächen kann für die erforderlichen Nebenflächen wie Lager und Personräume und in geringem Umfang für ergänzende Nutzungen des Einzelhandelsstandortes wie Dienstleistungsbetriebe und Büroräume genutzt werden. Die übrige Nutzung des Grundstückes erfolgt nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit den Einzelhandelsbetrieben und verbleibt damit entsprechend des Bestandes und der Darstellung der 1. Änderung des F-Planes als Gewerbegebiet in einer Größe von 7.970 m². Da aus dem hier vorliegenden verbindlichen Bauleitplan genehmigungsfähige Festsetzungen und Ausweisungen abgestimmt sind, der F-Plan zwischenzeitlich rechtswirksam geworden ist, wurde im Parallelverfahren die 1. Änderung des F-Planes bearbeitet. Dieser Plan wurde mit Maßgaben am 15.02.2002 genehmigt.

Für die Einzelhandelsnutzung liegt mit Baugenehmigung vom 06.05.1991 für 1.780 m² Verkaufsfläche ohne jede Sortimentsbeschränkung Baurecht für die „Teppich Domäne Harste“ vor. Gleiches gilt für den später genehmigten „Aldi Markt“ mit 800 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel.

„Sagard nimmt gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern die Funktion eines Grundzentrums, d.h. eines ländlichen Zentralortes ein. Diese sollen gemäß Landesraumordnungsprogramm 5.5.3 Abs. 1 vorrangig Angebote des allgemeinen täglichen Bedarfs für die Einwohner des zentralen Ortes Sagard und des umgebenden Nahbereiches vorhalten.

Die derzeitige Situation im Einzelhandel des ländlichen Zentralortes Sagard wird geprägt durch eine kleinteilige und differenzierte Einzelhandelsstruktur zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs. Diese verteilen sich auf das B-Plangebiet Glower Straße, auf den historischen Ortskern, auf das Gewerbegebiet und auf das Wohngebiet. Insgesamt ist eine ausreichende Versorgung mit Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieben gegeben. Dabei werden die Einwohner in den Nachbargemeinden Glowe, Lohme und Lietzow mit berücksichtigt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte eine grobe Analyse der Bestandssituation des Einzelhandels im ländlichen Zentralort Sagard. Danach verfügt der ländliche Zentralort - bei einer Einwohnerzahl von ca. 3.400 im zentralen Ort, sowie ca. 1.800 Einwohner im Nahbereich - über eine Verkaufsfläche von 4.900 m² Verkaufsfläche über alle Branchen. Der Sortimentschwerpunkt liegt der Funktion des zentralen Ortes entsprechend, im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie, Lebensmittelhandel) mit insgesamt ca. 2.900 m² Verkaufsfläche. Umgerechnet auf die Einwohner des Ortes bzw. des Nahbereiches leiten sich daraus Versorgungskennziffern von 0,85 m² pro Einwohner im zentralen Ort bzw. von 0,56 m² unter Berücksichtigung der Einwohner des Nahbereiches ab.

Der Vergleich mit den Durchschnittswerten bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Land von 0,53 bzw. mit denen der Planungsregion von 0,57 deutet auf eine Sättigung im Zentralort sowie im gesamten Nahbereich hin. Die Angebotssituation im Lebensmitteleinzelhandel die zu ca. 76 % durch großflächige Betriebe geprägt wird, verteilt sich auf vier Standorte, die nur bedingt dem Anspruch einer wohnortnahen Anbindung entsprechen.

Zusammenfassung:

Betrachtet man das Gesamtflächenangebot des ländlichen Zentralortes, errechnet sich eine einwohnerbezogene Versorgungskennziffer von 1,4 m². Dieser Wert liegt im Durchschnitt der Flächenausstattung des Landes. Gemäß Landesraumordnungsprogramm 6.5.3 Abs. 2 und 3 sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe hinsichtlich Größe, Lage und Sortimentsstruktur in einem angemessenen Verhältnis zu Größe und Funktion des zentralen Ortes, hier des ländlichen Zentralortes stehen. Bei dem Vorhaben im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 3 in der Glower Straße handelt es sich um ein bestehendes großflächiges Einzelhandelsagglomerat (Domäne-Resteposten 1.800 m², 800 m² Lebensmittelmarkt), welches bisher keiner landesplanerischen Prüfung unterzogen wurde. Die Standortlage wird als teilintegriert eingestuft, d.h. sie ermöglicht sowohl eine partielle fußläufige Erreichbarkeit für die Bewohner des gegenüberliegenden Wohngebietes als auch - hier liegt der Schwerpunkt - eine Autokunden-orientierte Anbindung. Der Standort fungiert bereits heute als Angebotsschwerpunkt des Ortes. 62 % des gesamten Einzelhandels (fast ausschließlich innenstadtrelevante Sortimente) sind hier angesiedelt. Das eigentliche Ortszentrum ist dagegen einzelhandelsseitig wenig entwickelt.“ (MINISTERIUM FÜR ARBEIT UND BAU M-V, Landesplanerische Stellungnahme zum Vorentwurf des B-Planes Nr. 3 der Gemeinde Sagard, Schwerin, Dezember 2000)

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Sondergebiet Einkaufszentrum

Bei der vorgesehenen Fläche für das Sondergebiet handelt es sich um einen weitgehend integrierten Standort. Die Flächen befinden sich derzeit innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Damit und über die Festsetzungen des vorliegenden B-Planes ist ein Einfügen in das Ortsbild gewährleistet. Über die generell verbessernden Auswirkungen auf die vorhandene Einzelhandelsstruktur hinaus, sind keine städtebaulichen Auswirkungen zu be-

fürchten. Ebenso sichern die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Gestaltung und baulichen Ausführung von Gebäuden und Nebenanlagen, dass kein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft entsteht.

Sowohl durch die zentrale Lage im Einzugsbereich an der Hauptverkehrsstraße, wie auch durch die schon errichtete private Straßenanbindung im Geltungsbereich sind zusätzliche Maßnahmen nicht auf Grund der Erhöhung der Verkehrsmengen auf der Landesstraße, jedoch aber auf Grund des erhöhten Anteiles an Zufahrten auf die Bauflächen erforderlich. (vgl. Kap. 7)

Durch den langfristigen Bau eines Rad- und Fußweges an der Glower Straße (L 30) und durch die der Zufahrt gegenüberliegende Schulstraße ist die Anbindung für Fußgänger und Radfahrer prinzipiell gewährleistet. Der das Sondergebiet aufsuchende Straßenverkehr stellt keine zusätzliche Belastung dar. Die Fahrten aus Lohme, Glowe und dem Amt Wittow, ob als reine Einkaufsfahrt Richtung Bergen bzw. Sassnitz oder in Kombination mit einer sonstigen täglichen Fahrt, führen bereits jetzt am Standort vorbei.

Die derzeitige Situation im Einzelhandel in der Gemeinde Sagard ist geprägt durch eine kleinteilige und differenzierte Einzelhandelsstruktur zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarf. Diese Angebote existieren außer am betrachteten Standort in historischen Ortskern, im südöstlich gelegenen Gewerbegebiet und innerhalb des Wohngebietes gegenüber der Glower Straße. Größere Einzelhandelseinrichtungen mit entsprechenden innenstadtrelevantem Sortiment die den Talbestand der Großflächigkeit erfüllen oder als Einkaufszentrum einzustufen sind, existieren in der Kreisstadt Bergen und in Sassnitz. Insgesamt ist festzustellen, dass die Versorgung der Sagarder Bevölkerung damit ausreichend abgesichert ist. Das Angebot in der Gemeinde, das insbesondere an diesem Standort auch zur teilweisen Deckung des Bedarfes der Nachbargemeinden Glowe, Lohme und Lietzow dient, in denen keine oder nur sehr kleine Einzelhandelseinrichtungen existieren, ist ausreichend. Damit hat sich zur Sicherung der vorhandenen Einzelhandelsstruktur in Sagard die Zulässigkeit von innenstadtrelevanten Sortimenten auf das vorhandene Maß zu beschränken.

Im Bereich der Versorgung des periodischen Bedarfes mit nicht innenstadtrelevanten Artikeln gibt es im Amtsbereich und auch in der angrenzende Gemeinde Lietzow sowie im Amt Wittow, welches fast ausschließlich über die Glower Straße erschlossen ist, keine weiteren Angebote. Die nächsten vergleichbaren Einzelhandelseinrichtungen existieren in Sassnitz und Bergen. Damit kann von einem überörtlichen Bedarf und auch Potential für diese Verkaufsflächen ausgegangen werden und somit ist eine Erweiterung auf insgesamt 3.800 m² einschließlich Rand- und Nebensortimenten mit Begrenzung auf den Bestand vertretbar. Bei der im Bebauungsplan festgesetzten Sortiments- und Flächenbeschränkung kann sich keine Kaufkraftabwanderung aus Sassnitz und Bergen entwickeln. Dazu sind in diesen Orten besser ausgestattete und verkehrsgünstigere Angebote bereits vorhanden und akzeptiert.

4.2 Gewerbegebiet

Die verbleibenden Flächen, die nicht für den Einzelhandel und ergänzende Dienstleistungseinrichtungen benötigt werden, verbleiben in der Festsetzung als Gewerbegebiet. Geplant 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.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die für das Sondergebiet Einkaufszentrum getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind, wie bei einer Ausweisung gem. § 11 (3) BauNVO üblich, eng mit einander verknüpft.

Innerhalb des Sondergebietes sind einschließlich der jeweiligen Nebenanlagen zulässig: Einzelhandelsbetriebe, Läden, Speise- und Schankwirtschaften, nichtstörende Handwerksbetriebe und sonstige Dienstleistungsbetriebe, die in Beziehung zum Einkauf stehen. Hiermit soll unter Wahrung des Gebietscharakters ein gewisses Maß an Flexibilität gewährleistet bleiben, so dass die Nutzung der vorhandenen baulichen Anlagen beispielsweise auch im Falle einer sinkenden Nachfrage im Einzelhandel möglich bleibt.

Im Rahmen des raumordnerisch und von der Gemeindeentwicklung vertretbaren Umfangs wird die Zulässigkeit von innenstandrelevanten Verkaufsflächen auf das derzeit vorhandene genehmigte Maß und Sortiment begrenzt. Gemäß den Textlichen Festsetzungen bedeutet dies eine Verkaufsfläche von maximal 800 m² für Lebensmittel und weitere maximal 700 m² ohne Sortimentsbeschränkung (z. B. Textilien, Schuhe, Lederwaren, Uhren und Schmuck, Foto, Optik, Spielwaren, Sportartikel, Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Fahrräder).

Hinzu kommt bei der Erweiterung auf insgesamt 3.800 m² Verkaufsfläche ein Potential von 2.300 m² Flächen für nicht innenstadtrelevante Sortimente, die dem Betreiber am Standort die wirtschaftliche Weiterentwicklung seiner Einzelhandelseinrichtung ermöglichen. Hier können beispielsweise Möbel, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge, Kraftfahrzeuge und Kfz-Teile, Bau- und Gartenbedarf und Brennstoffe veräußert werden.

Diese Festsetzung entspricht der Aussage der landesplanerischen Stellungnahme, die aus sagt, das sich der Planungsinhalt des B-Planes Nr. 3 sich nur dann in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung befindet, wenn folgende Maßgaben erfüllt sind:

1. Eindeutige textliche Festsetzungen der zulässigen Gesamtverkaufsfläche: unterteilt nach Sortimenten im SO großflächiger Einzelhandel von insgesamt 3800 m² Verkaufsfläche, davon maximal 800 m² Lebensmittelmarkt, davon maximal 700 m² für innenstadtrelevante Sortimente, zulässig sind: Textilien, Schuhe, Lederwaren, Uhren und Schmuck, Foto, Optik, Spielwaren, Sportartikel, Schreibwaren, Bücher Büroartikel, Kunstgewerbe, HIFI, Elektroartikel, Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Fahrräder.

Auf der verbleibenden Verkaufsfläche von 2300 m² sind jegliche innenstadtrelevante Sortimente auszuschließen. Zulässig sind nicht innenstadtrelevante Sortimente: Möbel, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge, Kraftfahrzeuge und Kfz-Teile, Bau- und Gartenbedarf.
2. Im GE sind Einzelbetriebe auszuschließen. Ausnahmeweise können Einzelhandelsbetriebe zulässig sein wenn sie der Vermarktung von auf gleichem Grundstück erzeugten Waren dienen. Die Festsetzung, wonach in den Gewerbegebieten Verkaufsflächen mit über 1000 m² Geschossfläche nicht zulässig sind, ist zu streichen. (MINISTERIUM FÜR ARBEIT UND BAU M-V, Landesplanerische Stellungnahme zum Vorentwurf des B-Planes Nr. 3 der Gemeinde Sagard, Schwerin, Dezember 2000)

Die verbleibende Differenz zwischen der maximalen zulässigen Fläche aus der festgelegten GRZ und der Gebäudehöhe einerseits und der Begrenzung der Verkaufsflächen andererseits

Die Zulässigkeit von nicht überdachten Stellplätzen im Sinne von § 12 BauNVO wird mit Ausnahme der von der Bebauung freizuhaltenen Flächen entlang der Landstraße nicht auf die Flächen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen beschränkt. Des weiteren ist der Bereich zwischen Fahrbahnkante der Glower Straße und den vorgesehenen bzw. vorhandenen Gebäuden innerhalb des Plangebietes auf einer Breite von 20 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dies gilt auch für Nebenanlagen und Stellplätze. Davon ausgenommen ist der Bereich der Zu- und Abfahrt an der Grenze zwischen Sonder- und Gewerbegebiet und die zum Betriebsablauf erforderliche und von der straßenverkehrlichen Funktion zulässige Abfahrt für Rechtsabbieger von der geplanten Tankstelle.

6. Grünordnung

Die Aufstellung des B-Planes stellt aufgrund der Überplanung bereits genutzter Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Bewertung hinsichtlich der zu erwartenden Eingriffe erfolgt mit Hinweis auf den § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB. Danach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese Aussage wird von der Gemeinde auch mit Verweis auf die bisherigen positiven Stellungnahmen der für die Ermittlung des Eingriffes und des Ausgleiches zuständigen Untere Naturschutzbehörde aufrecht erhalten.

Die zulässige Grundfläche verbleibt mit der festgesetzten GRZ incl. möglicher Überschreitung innerhalb des Rahmens, der derzeit am Standort versiegelt ist und der von seiner Lage über die dargestellten Gebäudekanten insbesondere am nördlichen und westliche Rand hinaus geht. Die 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 bleibt damit innerhalb des Rahmens, der bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgte, zulässig war und teilweise bereits entsprechend genehmigt wurde.

Die am nördlichen Rand innerhalb der Einzäunung vorhandene Hecke, die außer der Eingründung des Siedlungsrandes auch dem Windschutz dient, ist zum Erhalten festgesetzt. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes kann diese entsprechend in Richtung Westen ergänzt werden.

7. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches ist durch die vorhandene Zufahrt von der Glower Straße gesichert. Die erweiterten Festsetzungen 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.

Gemäß § 31 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern dürfen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung an Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren

kann durch raumordnerisch unproblematische Nutzungen wie beispielsweise die erforderlichen Nebenflächen wie Lager, Verwaltung, Personalräume oder weitere Nutzungen wie Dienstleistungsbetriebe, Geschäfts- und Büroräume und ausnahmsweise sonstige Gewerbebetriebe ausgefüllt werden.

Der südliche Teil des Plangebietes wird entsprechend der vorhandenen Nutzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Hierdurch soll einerseits der Bestand gesichert und andererseits die bereits derzeit zulässige Ansiedlung einer Tankstelle weiterhin gewährleistet werden.

Zur Vermeidung einer nicht steuerbaren weiteren Ansiedlung von Verkaufsflächen im Gewerbegebiet bzw. innerhalb der im Sondergebiet zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe erfolgt hier eine Beschränkung von Verkaufseinrichtungen auf Waren, die vor Ort produziert werden.

Innerhalb des Gewerbegebietes erfolgt zum Schutz der südlich angrenzenden Bebauung die Beschränkung auf das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe. Ausnahmen sind nur bei einem entsprechenden Nachweis der Verträglichkeit gegenüber dem Bestand möglich.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches liegt innerhalb der gem. BauNVO üblichen Obergrenzen, die eine wirtschaftliche sinnvolle Nutzung des Standortes ermöglichen. Im Sondergebiet ist es zur Unterbringung des höheren Bedarfs an Nebenanlagen (Anlieferungsverkehr, Kundenstellplätze) erforderlich die Überschreitung der GRZ für diese Anlagen bis zu 0,80 festzusetzen.

Die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen hat ihren Bezug in der jetzt vorhandenen Bebauung und entspricht der vorhandenen Höhe der westlichsten und zur Landschaft am meisten exponierten Kohlelagerhalle. Die Ausnahme ist für den zu erhaltenden Schornstein erforderlich, da dieser weiterhin als Träger einer Antennenanlage genutzt wird.

5.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der Gebäude und Bauweise

Die Begrenzung der bebaubaren Bereiche orientiert sich unter Berücksichtigung des erforderlichen Abstandes zur Landesstraße, die hier keine Ortsdurchfahrt ist, im Westen und Norden zum Siedlungsrand hin an den derzeit bebauten Flächen und ansonsten an den üblichen Abstandsflächen. Zur flexiblen Handhabung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens werden hier die möglichen Ausnahmen zur Überschreitung der Baugrenze gem. BauNVO bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze bis zu 1,50 m auf max. 6,0 m Länge ist zulässig.

Die zulässige Überschreitung der GRZ bis 0,8 berücksichtigt den für das Sondergebiet erforderlichen hohen Anteil von Stellplatzflächen auf dem Grundstück.

Die Regelung der festgesetzten abweichenden Bauweise besteht aus der Zulässigkeit einer Gebäudelänge über 50 Metern im Sondergebiet. Für die Festsetzung weiterer Festsetzungen besteht aus Sicht der Gemeinde an dem teilweise bereits bebauten Standort mit seiner gewerblichen Prägung keine Notwendigkeit. Sie trägt damit den bekannten generellen Anforderungen an die zu erwartenden Baukörper innerhalb des Sondergebietes Rechnung, deren genaue Lage und Dimension im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens präzisiert wird. Ansonsten gelten auch hier die Vorschriften der offenen Bauweise.

Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Für den nördlichen Bereich des Plan-gebiets ist eine Ausnahmegenehmigung für den Bestandsschutz durch das zuständige Stra-ßenbauamt Stralsund erteilt worden. Der betroffene 20-m-Bereich ist im Bebauungsplan ent-sprechend als „Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist“ gekennzeichnet. Davon ausge-nommen ist der Bereich der Zu- und Abfahrt an der Grenze zwischen Sonder- und Gewerbe-gebiet und die zum Betriebsablauf erforderliche und von der straßenverkehrlichen Funktion zulässige Abfahrt für Rechtsabbieger von der geplanten Tankstelle.

Die Erschließung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches, die sich vollständig im Ei-gentum einer Gesellschaft befinden, erfolgt auf privaten Wegen und Stellplätzen. Die Belange des Verkehr werden dadurch berücksichtigt, dass auf den Flächen der Haupteinschließung ei-ne ausreichend breite private Verkehrsfläche mit einer geeigneten Wendemöglichkeit für LKW festgesetzt wird. Auf dieser ist zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorger ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu sichern. Da es sich bei den ausgewiesenen Bauflächen um ein aus mehreren Flurstücken bestehendes vom Eigentum her ungeteiltes Grundstück han-delt und die Gemeinde hier kein weitergehendes Interesse an einer Straßenerschließung hat, werden keine öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

Aufgrund der zu erwartenden zusätzlichen Frequentierung des Standortes durch die Fahrten zu den Verkaufseinrichtungen, Gewerbebetrieben und insbesondere der Tankstelle sind Maß-nahmen auf der L 30 erforderlich. Der Umfang wurde in einem Vorgespräch mit dem Stra-ßenbauamt erörtert und der B-Plan dementsprechend um die vorhandenen Verkehrsflächen der Landesstraße und Teile der einmündenden Schulstraße erweitert. Erforderlich wird die Anlage einer Linksabbiegespur aus Richtung Süden auf der L 30. Dies ist aufgrund der der-zeit vorhandenen Fahrbahnbreite von bis zu 12,50 Meter möglich. Ebenfalls wird dann im nördlichen Bereich der Einmündung der Schulstraße eine Querungshilfe für Fußgänger auf der Landesstraße angelegt werden. Weiterhin wird die Lage der zukünftigen An- und Abfahrt auf das Baugebiet gegenüber der o. g. Einmündung, mit der Möglichkeit hier zweispurig das Grundstück zu verlassen, festgelegt. Dabei entsteht in der Achse der Einmündung Schulstra-ße eine rechtwinklige „Kreuzung“. Weiterhin wird das separate Abfahren vom zukünftigen Standort der Tankstelle in Richtung Süden als Rechtsabbieger als zulässig festgesetzt. Alle übrigen Bereichen der Baugrundstücke, die an die Landesstraße grenzen werden als Berei-che ohne Zu- und Abfahrten festgesetzt. Der genaue Ausbau der Landesstraße in diesem Be-reich wird dann in der straßenbautechnischen Planung, die bspw. auch den zukünftigen Aus-bau der L 30 mit begleitenden Radweg berücksichtigt, innerhalb der vorhanden Verkehrsflä-chen festgelegt.

Die Aufwendungen für die erforderlichen Ausbaumaßnahmen und deren Planung sowie die Ablösebeträge an das Straßenbauamt sind vom Eigentümer der Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches zu übernehmen. Dazu wurde eine entsprechende Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Straßenbauamt abgeschlossen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt auf den privaten Grundstücksflächen inner-halb des Sondergebietes bzw. des Gewerbegebietes. Dabei geht die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben von einem Stellplatzbe-darf in Höhe von einem Stellplatz je 10 bis 20 m² Verkaufsfläche (VKF) aus. Daraus allein würde sich für den Bereich des Sondergebietes innerhalb des Bebauungsplanes bei maximal 3.800 m² Verkaufsfläche ein gemittelter Bedarf von 253 Stellplätzen ergeben. Gemäß 48.11 der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung M-V (VVO LBauO M-V) entsprechen die

vorgegebenen Richtzahlen dabei dem durchschnittlichen Bedarf und dienen lediglich als Anhalt, um die Zahl der herzustellenden Stellplätze unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten im Einzelfall zu bestimmen.

Die örtlichen Gegebenheiten im Plangebiet sind neben einer zumindest teilweise gegebenen fußläufigen Erreichbarkeit für die Bewohner des gegenüberliegenden Wohngebietes auch dadurch gekennzeichnet, dass von der Gesamtverkaufsfläche lediglich 800 m² für Lebensmittel und weitere 700 m² für innenstadtrelevante Sortimente genutzt werden dürfen. Auf den verbleibenden Verkaufsflächen dürfen nur nicht innenstadtrelevante Sortimente, wie Möbel, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge, Kraftfahrzeuge und Kfz-Teile, Bau- und Gartenbedarf und Brennstoffe veräußert werden. Es ist davon auszugehen, dass die Verkaufseinrichtungen mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten bei weitem nicht so stark frequentiert werden, wie beispielsweise ein Verbrauchermarkt. Demzufolge wird für diese Fläche von einem Stellplatzbedarf wie bei Einzelhandelseinrichtung mit geringem Besucherverkehr ausgegangen. Diese Einschätzung entspricht den bundesweit üblichen Anforderungen im Baugenehmigungsverfahren für vergleichbare Einrichtungen wie Möbelhäuser oder Baumärkte. Im Sinne der Stellplatzrichtlinie ist somit der aus dem Begriff großflächiger Einzelhandel erforderliche Maximalbedarf beispielsweise nur bei der Errichtung von entsprechend großen SB-Warenhäusern mit Vollsortiment begründbar.

Auf der Ebene des B-Planes erfolgt daher die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze, die im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen sind, differenziert nach den zulässigen Nutzungen:

- für den Lebensmittelmarkt (800 m² VKF) mit einem Stellplatz je 15 m² VKF
(ein Stellplatz je 10 bis 20 m² VKF gem. Nr. 3.3 VVO LBauO M-V): 54 Stellplätze
- für den Bereich innenstadtrelevanter Sortimente (700 m² VKF)
mit einem Stellplatz je 25 m² VKF
(ein Stellplatz je 30 bis 40 m² VKF gem. 3.1 VVO LBauO M-V): 28 Stellplätze
- für den Bereich nicht innenstadtrelevanter Sortimente (2.300 m² VKF)
mit einem Stellplatz je 40 m² VKF
(ein Stellplatz je 50 m² VKF gem. 3.2 VVO LBauO M-V): 58 Stellplätze

Damit ergibt sich in der Summe ein Stellplatzbedarf von 140 Stellplätzen, der einem großzügigem Gesamtnachweis von einem Stellplatz je 27 m² VKF entspricht. Mit den bereits genehmigten am Standort betriebenen Vorhaben sind bereits 132 Stellplätze vorhanden. Diese Anlage kann mit geringem Aufwand entsprechend in Richtung Westen um 21 Stellplätze auf 153 erweitert werden.

Für den ggf. durch die zulässigen sonstigen Nutzungen im Sondergebiet entstehenden Bedarf verbleibt bei der Annahme von einem durchschnittlichen Flächenbedarf von 25 m² je Stellplatz einschließlich des Anteiles der Zufahrten innerhalb des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ausreichend Potenzial. Bei einer Grundstücksgröße von 21.987 m² und der GRZ von 0,4, die für Nebenanlagen bis 0,8 überschritten werden darf, verbleiben dafür bei voller Ausnutzung der GRZ für die Hauptnutzung 8.795 m² bzw. eine maximale Kapazität für 352 Stellplätze.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass der im Endausbau erreichte Bedarf deutlich darunter liegen wird. Aus der vollen Ausnutzung der zulässigen Verkaufsflächen (3.800 m²), der geplanten Lagerflächen (1.100 m²) zuzüglich 25 % für Neben- und Konstruktionsflächen ergibt sich eine Bruttogeschossfläche von 6.125 m², so dass eine Bruttogeschossfläche von 2.475

m² bzw. eine maximale Hauptnutzfläche (HNF) von 1.960 m² für sonstige Nutzungen verbleibt. Gem. Nr. 2 VVO LBauO M-V ist für diese Flächen von einem durchschnittlichen Bedarf von einem Stellplatz je 30 m² HNF und somit von insgesamt 66 Stellplätzen auszugehen. Damit ergebe sich bei maximaler Auslastung des Sondergebietes ein Gesamtbedarf von 206 Stellplätzen. Diese Maximalvariante ist jedoch als unwahrscheinlich anzunehmen, da sie baulich am Standort kaum in einem vernünftigen ökonomischen Rahmen umgesetzt werden kann. Durch die Einschränkung von Verkaufsflächen auf das Erdgeschoss und dem Flächenverbrauch dieser 206 Stellplätze müssten innerhalb des verbleibenden Baufensters sämtliche sonstigen Nutzungen einschließlich der überwiegenden Lagerflächen im Obergeschoss errichtet werden. Dies ist aufgrund der damit verbunden konstruktiven Aufwendungen und der damit verbundenen zusätzlichen Investitionskosten am Standort jedoch nicht wahrscheinlich.

8. 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 im Gebiet dürfen nicht überbaut oder beschädigt werden. Da es sich bei dem beplanten Grundstück um eine relativ große Fläche und damit um entsprechen groß dimensionierte Leitungen handelt, sind Leitungen, die zwar als „Hausanschlüsse“ zu bezeichnen sind und nicht im öffentlichen Raum verlegt sind, vorhanden. Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen der Hausanschlüsse innerhalb der Bauflächen dürfen nicht überbaut oder beschädigt werden. Gegebenfalls sind sie auch unter Nutzung der festgesetzten privaten Verkehrsfläche umzuverlegen. Dabei existieren Bestandsplänen sehr unterschiedlicher Qualität, so dass die Lage der einzelne Leitungen aus den Unterlagen nicht exakt entnommen werden kann und diese damit vor Ort erneut zu überprüfen ist.

8.1 Wasser und Abwasser

Die Wasserversorgung erfolgt im Anschluss an das im Ort vorhandene Netz und wird durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen gewährleistet.

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

Das Abwasser wird ebenfalls über das im Ort vorhandene Netz zur Abwasserbehandlungsanlage Sagard geführt. Die Planunterlagen für die wasser- und abwasserseitige Erschließung sind mit dem Zweckverband abzustimmen. Der Bau oder die wesentliche Änderung der entsprechenden Anlagen bedarf gemäß § 38 Abs. 1 des LWaG der Genehmigung durch das Staatl. Amt f. Umwelt u. Natur Stralsund. Form und Umfang des Antrages und der beigefügten Planunterlagen richtet sich nach der Verordnung über Antragsunterlagen für wasserbehördliche Entscheidungen.

Die Ableitung des vorhandenen Niederschlagswasser erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches durch Anschluss an die bereits vorhandene Regenwasserleitung. Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist aufgrund des bestehenden hohen Versiegelungsgrades der Bauflächen nicht an jeder Stelle des Plangebiets möglich. Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird über das vorhandene bzw. noch zu erweiternde Leitungssystem, welches im Geltungsbereich nicht vom Zweckverband betrieben wird, in die Vorflut geleitet. Der Kanal, der von der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches zur Vorflut, dem Graben L 110/1 nördlich des Geltungsbereiches verlegt ist, hat eine Weite von DN 500. Zuständig ist hier der Wasser- und Bodenverband Rügen mit Sitz in Teschenhagen. Sollte durch die geplante Bebauung eine höhere Regenwassermenge anfallen, als bisher genehmigt abgeleitet wird, ist eine Regenrückhaltung durch die Installation von Staukanälen und Drosselstrecken auf dem Grundstück möglich. Der entsprechend Nachweis wird im Zuge der Erschließungsplanung in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde und dem Wasser- und Bodenverband geführt. Der Wasser- und Bodenverband hat diesbezüglich sein Einverständnis erteilt.

Bei Errichtung einer Tankstelle innerhalb des Gewerbegebietes sind die Anforderungen entsprechend der VAWS M-V sowie den Technischen Regeln TRbF 40 und TRbF 212 zu beachten. Der Bau einer Tankstelle ist der Unteren Wasserbehörde gemäß § 20 Landeswassergesetz M-V mit den nach der Wasserunterlagenverordnung erforderlichen Antragsunterlagen anzudeuten. Ebenfalls bei der Unteren Wasserbehörde ist die Einleitung von mineralölhaltigem Abwasser in das öffentliche Schmutzwassernetz, unabhängig von der satzungsrechtlichen Erlaubnis des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung rügen, gemäß § 1 Indir. VO M-V eine Genehmigung zu beantragen.

8.2 Elektroversorgung

Die Versorgung mit elektrischem Strom wird durch die e.dis Energie Nord AG durch Anschluss an das vorhandene Netz gewährleistet. Im Plangebiet befinden sich 20 kV- und 0,4 kV-Anlagen der e.dis. Grundsätzlich sind die Mindestabstände zu elektrischen Anlagen nach DIN VDE 0211 und 0210 bzw. die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine Unterweisung durch das Regionalzentrum der e.dis, Bergen erforderlich. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen nicht freigelegt noch überbaut werden. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich. Leitungstrassen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bei Erfordernis müssen diese Anlagen bzw. Leitungen zu Lasten des Verursachers umverlegt werden, um eine Baufreiheit zu gewährleisten. Es ist derzeit nicht bekannt, ob und in welche Lage diese Anlagen zu verlegen sind. Derzeit befinden sie sich auf einem aus mehreren Flurstücken bestehendem Grundstück eines Eigentümers, dessen zukünftige Nutzung und ggf. erforderliche Unterteilung derzeit noch nicht so exakt benannt werden kann, das bereits neue Trassen verbindlich bestimmt werden können. Für den Anschluss an das Stromversorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind im öffentlichen Raum geeignete Flächen bereitzustellen.

8.3 Gasversorgung

Eine Versorgung des Plangebietes mit dem Energieträger Erdgas wird von der EWE, Betriebsteil Rügen in Bergen gesichert. Die Versorgung erfolgt dabei im Anschluss an das im Ort vorhandene Netz. Es ist eine Leitung der EWE zum Hausanschluss auf dem Baugrundstück vorhanden.

8.4 Sonstiges

Die Telekom kann eine ausreichende Anzahl von Fernsprechan schlüssen bereitstellen. Im Plangebiet befinden sich Breitbandkommunikationsanlagen der Kabel Deutschland GmbH. Diese Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, dürfen nicht überbaut werden. Die vorhandene Überdeckung darf nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung der Anlagen erforderlich werden, ist der Kabel Deutschland mindestens 3 Monate vor Baubeginn ein Auftrag zu erteilen, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen.

Des weiteren befinden sich innerhalb des Plangebiets Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.

9. Nachrichtliche Übernahme

9.1 Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt. Der betroffene Bereich ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Eine Veränderung oder Beseitigung dieser Bodendenkmale nach § 7 DSchG M-V kann genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloß Wiligrad, 19069 Lübsdorf, rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Auch im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind archäologische Funde möglich. Es sind daher folgende Auflagen zu beachten:

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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.
- 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 sind und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Ein entsprechender Hinweis erfolgt auf der Planzeichnung.

9.2 Bodenschutz und Altlasten

Innerhalb des Plangebiets sind bisher keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Werden bei Bodenarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes, wie:

- Abartiger Geruch,
- Anormale Färbung,
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten,
- Ausgasungen oder
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.)

angetroffen, ist die Landrätin des Landkreises Rügen und das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Stralsund zu informieren.

10. Umweltverträglichkeit in der Bauleitplanung

Das Planverfahren 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.

Bei der Planung handelt es sich gem. Anlage 1 (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-G) um ein nach Nr. 18.8 im Einzelfall allgemein vorzuprüfendes Vorhaben. Bei der überschlägigen Prüfung der Kriterien nach § 3 c UVP-G i. V. m Anlage 2 UVP-G wird folgendes festgestellt:

- Das Vorhaben zeichnet sich in seiner baulichen Größe und der Art der Nutzung dadurch aus, dass hier über den bisherigen Bestand keine Erweiterung stattfindet und daraus somit keine weiteren Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Natur und Landschaft zu erwarten sind.
- Eine Erweiterung der Belastungen im Bereich der Abfallerzeugung, der Umweltverschmutzung oder des Unfallrisikos ist nicht gegeben. Vermutete Belästigungen werden durch Maßnahmen (Einschränkung Gewerbegebiet) ausgeschlossen.
- Das Gebiet selbst hat derzeit keine nennenswerte Bedeutung für die Erholung, die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen.
- Das im Gewerbegebiet zulässige Gewerbe ist auf Betriebe beschränkt, die das Wohnen nicht stören. Damit sind nur Vorhaben zulässig, die auch in einem Mischgebiet zulässig sind. Der Schutz der angrenzenden Wohnungen ist damit gewährleistet.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Erweiterung der Verkaufsflächen erhöht. Aus dem Ausbau der Einzelhandelseinrichtungen einschließlich Stellplatzanlage erfolgt keine zusätzliche Beeinträchtigung, da es zu keiner nennenswerten Vergrößerung und keiner Verlagerung der fast vollständig ausgebauten Parkplatzflächen kommt.
- Die erweiterten Festsetzungen zur Zulässigkeit von Verkaufsflächen wird sich nicht negativ auf die Verkehrsbelastung der L 30 und damit die angrenzenden Nutzungen auswirken, da der vorhandene Standort schon jetzt von allen potentiellen Kunden auf seinen regelmäßigen oder periodischen Fahrten tangiert wird.
- Über die generell verbessernden Auswirkungen auf die vorhandene Einzelhandelsstruktur hinaus, sind keine städtebaulichen Auswirkungen zu befürchten.

- Die Betriebsmerkmale im Geltungsbereich werden sich gegenüber der bisher ausgeübten bzw. zulässigen Nutzung nicht unterscheiden, so dass auch daraus keine Auswirkung auf die Dauer und Häufigkeit der zulässigen Ereignisse erfolgt.
- Festgesetzte Schutzgebiete nach Naturschutz und Wasserrecht sind nicht betroffen. Das vorgeschlagene FFH-Gebiet „Großer Jasmunder Bodden“ ist aufgrund seiner Entfernung zum Plangebiet in seinen Schutzziele in keiner Weise betroffen.

Damit ist weder eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung noch zur Aufnahme eines Umweltberichtes in den B-Plan gegeben.

11. Immissionen

11.1 Beeinträchtigung der geplanten Nutzungen durch vorhandenen Belastungen

Beim Geltungsbereich handelt es sich um eine innerörtliche durch die Landesstraße vorbelastete Situation. Gemäß Aussage des Straßenbauamtes ist für diesen Abschnitt der L 30 von einer prognostizierten täglichen Verkehrsstärke (DTV) von 8.300 Kfz bei 7 % Schwerlastanteil in der Laufzeit bis 2012 auszugehen. Dabei betragen die aktuellen Werte der Dauerzählstelle Bobbin für das Jahr 2000 bei der DTV 6.020 Kfz und 7 % Schwerverkehrsanteil mit einer Jahresschwankung von 3.000 bis 10.000 Kfz (August 2000). Hinzuzurechnen ist die vom Landesamt für Verkehr benannte Steigerung bis 2012 mit einem Faktor von 1,17 und die im Jahre 1997 von der Projektgruppe Bug, Rügen prognostizierte Zunahme durch die Entwicklung auf dem Bug von 1.230 Kfz täglich. Aus der überschlägigen Ermittlung der Lärmpegel gem. Nomogramm (Bild 1) zur DIN 4109 ergibt sich innerhalb der im B-Plan vorhandenen bebaubaren Bereiche jeweils von der Straßenmitte von ca. 25 bis 80 Meter der Lärmpegelbereich IV der Tabelle 8 der DIN 4109 (entspricht einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 66 bis 70 dB (A)), ab ca. 80 bis 150 Metern der Lärmpegelbereich III (61 bis 65 dB (A)) und darüber hinaus der Lärmpegelbereich II (56 bis 60 dB (A)). Dies bedeutet, da einerseits für bebaubare Teilflächen zum Schutz von Geschäfts- und Büroräumen Maßnahmen zu treffen sind und andererseits aus städtebaulichen Gründen, dem Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes und eines unverhältnismäßig hohen Aufwandes keine aktive Maßnahmen (Lärmschutzwand, etc.) realisierbar, passive Schallschutzmaßnahmen an bestimmten Gebäuden durchzuführen. Innerhalb der Planzeichnung erfolgt daher die Kennzeichnung der o. g. Lärmpegelbereiche. Damit kann der Bauherr/Architekt für sein Objekt nach der konkreten Nutzung (hier insbesondere Büro- und Geschäftsräume) die entsprechenden Schalldämmwerte der Außenbauteile aus der DIN 4109, die mit Erlass des Landes M-V (Amtsblatt M-V Nr. 1 von 1998) verbindlich ist, entnehmen. Eine entsprechende Festsetzung erfolgt im Teil B (Text) des B-Planes.

Ebenso ist der Bereich durch die Geruchsbeeinträchtigungen aus der bestehenden Rinderanlage, der Biogasanlage und der Kläranlage vorbelastet. In der Begründung werden zur Klarstellung dieses Teilbestandes die vorhandenen Geruchsbeeinträchtigungen wie folgt benannt:

Es werden die bekannten Teilergebnisse einer olfaktorischen Messung (vgl. ECOPLAN DEUTSCHLAND, Auswertung der Geruchsbegehung in der Umgebung der Milchviehanlage Sagard, Wunstorf, 20.02.1996) die im Zusammenhang der Beitreibung der Biogasanlage derzeit durchgeführt wurden, herangezogen, um die bestehenden Geruchsbeeinträchtigungen zu bestimmen. Dabei wurden für einen quadratischen Untersuchungsraum (Kantenlänge 250 m) Geruchswahrnehmungen aus dem zukünftigen Betrieb der Milchviehanlage nach Inbetrieb-

nahmen der angeschlossenen Biogasanlage prognostiziert. Mit den prognostizierten Werten werden in der Regel die für Wohngebiete anzusetzende Wert geringfügig überschritten. Die hier berechneten zukünftigen Geruchswahrnehmungen stellen jedoch keine für die Beurteilung zur Unzulässigkeit als erheblich beeinträchtigende einzustufende Geruchsbelastungen dar. Sie sind somit zum einem in keinem Fall gesundheitsgefährdend und wären ggf. in diesem Umfang für Wohnungen in Dorfgebieten gem. BauNVO beziehungsweise für Wohnungen in ländlichen Siedlungsgebieten generell zulässig.

11.2 Beeinträchtigung durch die zulässigen Nutzungen

Zu berücksichtigen ist hier die unmittelbar südlich an den Geltungsbereich grenzende Wohnbebauung, die im F-Plan als Mischgebiet dargestellt wurde und bereits durch den Lärm der Landstraße und die Geruchseindrücke von Kläranlage, Biogasanlage und Milchviehanlage vorbelastet ist.

Eine zusätzliche Belastung durch Gerüche für diese Nutzungen aus dem Planbereich ist nicht gegeben. Aus der Ansiedlung weiterer Handelseinrichtungen und einer Tankstelle, die z. B. in einem allgemeinen Wohngebiet gem. BauNVO unzulässig wäre, ist dies typischerweise nicht zu erwarten. Die zulässigen Gewerbebetriebe sind auf die Betriebe beschränkt, die das Wohnen nicht wesentlich stören, so dass auch hier nicht von weiteren Geruchseindrücken auszugehen ist.

Die Vorbelastung durch Lärm aus der Landstraße einschließlich ihrer zukünftigen Steigerung entspricht aufgrund der identischen Lage zur Schallquelle der im Geltungsbereich ermittelten Lärmpegelbereiche. Aus der überschlägigen Ermittlung der Lärmpegel gem. Nomogramm (Bild 1) zur DIN 4109 ergibt sich für die vorhandenen bebauten Bereiche südlich des Geltungsbereiches jeweils von der Straßenmitte von ca. 25 bis 80 Meter der Lärmpegelbereich IV der Tabelle 8 der DIN 4109 (entspricht einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 66 bis 70 dB (A)) und darüber hinaus von ca. 80 bis 150 Metern der Lärmpegelbereich III (61 bis 65 dB (A)). Damit sind diese Bereiche bereits erheblich durch Straßenlärm vorbelastet und werden dies zukünftig noch vermehrt aus der prognostizierten Steigerung der Verkehrsmengen (allein durch das Projekt am Bug von 1.230 Kfz täglich) sein. Hinzu kommt die Beeinträchtigung durch den bereits vorhandenen Stellplatz im Geltungsbereich, der nach einer überschlägigen Ermittlung des Parkplatzlärms am exponiertesten Punkt der fraglichen Bebauung für einen Beurteilungspegel von 50,32 dB (A) während der Öffnungszeiten sorgt. Eine mögliche Vorbelastung aus den Gewerbegebietsflächen kann auf Grund der bisher zulässigen Nutzung dem eines Gewerbegebietes nach BauNVO gleichgesetzt werden. Der Anlieferverkehr der bestehenden Verkaufseinrichtungen erfolgt über die vorhandene Zufahrt von der Nordseite der Gebäude und liegt damit auf der von der Wohnbebauung abgewandten Seite.

Aus dem Ausbau der Stellplatzanlage erfolgt keine nennenswerte zusätzliche Beeinträchtigung, da es bei den absehbaren Ausbau um 20 Stellplätze auf ca. 150 Stellplätze bei einer überschlägigen Ermittlung zu einer Erhöhung des Beurteilungspegel um 0,64 dB (A) auf 50,96 dB (A) während der Öffnungszeiten kommt. Selbst der in Kap. 7 als maximal mögliche - jedoch aufgrund der Rahmenbedingungen unwahrscheinliche - angenommene Wert von ca. 230 Stellplätzen führte lediglich zu einer Erhöhung um 1,81 dB (A) auf 52,13 dB (A) an der exponiertesten Stelle. Diese Erhöhung ist aufgrund der Relation zur bestehenden Vorbela-

stung aus dem Parkplatz und im Verhältnis zur Belastung aus der Landesstraße (bis zu 70 dB (A)) nicht relevant.

Von den im Gewerbegebiet zulässigen, das Wohnen nicht wesentlich störenden Betrieben, werden zukünftig geringere Beeinträchtigungen ausgehen, als es aus den bisher hier zulässigen Nutzungen möglich war. Das im Gewerbegebiet zulässige Gewerbe ist auf Betriebe beschränkt, die das Wohnen, in allen ihren Auswirkungen, nicht stören. Damit sind nur Vorhaben zulässig, die auch in einem Mischgebiet zulässig sind. Der Schutz der angrenzenden Wohnungen ist damit stärker als vor der Festsetzung des B-Planes gewährleistet. Aufgrund der Anordnung der Verkehrsflächen im Norden der gewerblichen Bauflächen ist keine zusätzlich Beeinträchtigung über das bisher zulässige Maß aus dem Anlieferverkehr zum Gewerbegebiet zu erwarten. Der Anlieferverkehr für die Einzelhandelseinrichtungen erfolgt weiterhin über die vorhandene Zufahrt und die nördlichen und den Wohnnutzungen abgewandten Gebäudeseiten. Da die beiden großflächigen Einzelhandelseinrichtungen, die die Anliefersituation dominieren werden (Lebensmittelmarkt, Teppichdomäne) bereits vorhanden sind und nur in einem Fall (Teppichdomäne) flächenmäßig erweitert werden, wird sich auch an der Häufigkeit und den Zeitpunkten der Anlieferung gegenüber der bestehenden und zulässigen Situation nichts wesentliches ändern.

Die vorhandenen großflächigen Handelseinrichtungen sind bereits jetzt mit Lüftungsanlagen und im Bereich der Lebensmittel mit Kühlanlagen ausgestattet. Bei letzteren wird es weder vom Standort noch von der Größe her zu Änderungen kommen. Bei den übrigen Lüftungsanlagen, die maximal bis auf eine Entfernung von 60 Meter an die fragliche Gebäude heranrücken können, kann aus Erkenntnissen in vergleichbaren Situationen mit normalen und nicht unzumutbaren technischen Maßnahmen an den Geräten jede Beeinträchtigung angrenzenden Nutzungen verhindert werden.

Für die beabsichtigte Errichtung der Tankstelle, die bereits vor der planerischen Entscheidung an diesem Standort und z. B. in oder am Rande eines allgemeinen Wohngebietes zulässig wäre, sind im Zuge der konkreten Baugenehmigungsplanung weitergehende Überlegungen zum Lärmschutz anzustellen. Dies ist abhängig von der baulichen Ausrichtung, den geplanten Betriebszeiten und den sonstigen Einrichtungen wie z. B. einer Waschanlage. Aufgrund der an vergleichbaren Standorten ausgeführten Vorhaben sind die Belange jedoch in einem normalen Rahmen regelbar, ohne dass es zu Konflikten mit der Nachbarschaft oder unzumutbaren Betriebsbedingungen für den Betreiber führt. Hier wären z. B. der Ausschluss bestimmter Nutzungen in den Nachtzeiten (22.00 bis 6.00 Uhr) und die Errichtung einer zum Nachbarn begründeten geschlossenen Lärmschutzwand an der südlichen Grenze des Gewerbegebietes realisierbar.

12. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Weitere Maßnahmen zur Umsetzung des B-Planes sind nicht erforderlich. Alle äußeren Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden und sämtliche zur Ausweisung als Sonder- und Gewerbegebiet vorgesehene Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gesellschaft, die die Gemeinde gebeten hat den Bebauungsplan aufzustellen.

Die Aufwendungen für die erforderlichen Ausbaumaßnahmen und deren Planung sowie die Ablösebeträge an das Straßenbauamt sind vom Eigentümer der Bauflächen innerhalb des

Geltungsbereiches zu übernehmen. Dazu wurde eine entsprechende Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Straßenbauamt abgeschlossen.

13. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	3,72 ha
Sondergebiet Einkaufszentrum	2,20 ha
Gewerbegebiet	0,80 ha
private Verkehrsflächen	0,22 ha
öffentliche Straßenverkehrsflächen	0,50 ha

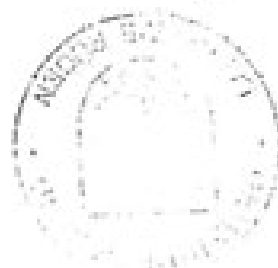
14. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	30.03.2000
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	10.11 bis 30.11.2000
Planungsanzeige	15.11.2000
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	05.12.2000
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Abstimmung mit den Nachbargemeinden	15.11.2000
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	21.06.2001
Entwurfsauslegung	23.07. bis 24.08.2001
Abwägungsbeschluss	27.09.2001
Satzungsbeschluss	27.09.2001
Aufhebung des Satzungsbeschlusses	04.04.2002
erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	04.04.2002
erneute Entwurfsauslegung
erneuter Abwägungsbeschluss
erneuter Satzungsbeschluss
Genehmigung
Rechtskraft der Satzung

15. Kosten für die Gemeinde Sagard

Der Gemeinde Sagard entstehen durch die Aufstellung des B-Planes keine weiteren Kosten. Der Grundstückseigentümer der Bauflächen übernimmt die Kosten für alle erforderlichen Planungsleistungen, Voruntersuchungen, Vermessungen und Gutachten, die für die Aufstellung und Umsetzung des Bauleitplanes und der straßenverkehrlichen Erschließung erforderlich sind. Gleiches gilt die für ggf. auf dem privatem Grundstück noch zu tätigen Erschließungsmaßnahmen.

Sagard, den 27.06.2002



Schroeder, Bürgermeister