



27.06.2007

4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sagard

Begründung

Inhaltsverzeichnis

Teil I Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bauleitplanes.....	2
1. Lage des von der Änderung betroffenen Bereiches	2
2. Ziele und Zweck der Planung.....	2
3. Rechtliche Grundlagen.....	4
4. Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes	4
5. Erschließung	5
6. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft	5
7. Flächen- und Wohnbaubilanz	6
8. Planungen und Nutzungsregelungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften, Denkmalschutz und sonstige Darstellungen	6
9. Kosten für die Gemeinde Sagard	7
10. Verfahrensablauf.....	8
Teil II - Umweltbericht (§ 2 a BauGB)	9
1. Einleitung.....	9
1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes.....	9
1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanung und ihre Bedeutung für den vorbereitenden Bauleitplan	9
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung.....	11
2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Wechselwirkungen.....	13
2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	15
2.4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	15
2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen im TG I.....	15
2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten bzw. -alternativen	16
3. Zusätzliche Angaben	16
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	16
3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring).....	16
3.3 Zusammenfassung	17

Teil I Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bauleitplanes

1. Lage des von der Änderung betroffenen Bereiches

Die Gemeindevertretung Sagard hat in ihrer Sitzung am 06.10.2005 die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (F-Plan), zuletzt geändert durch die seit dem 23.06.2006 wirksame 3. Änderung des F-Planes, beschlossen. Geändert dargestellt (überplant) werden

- im Teilgeltungsbereich I (TG I)
die unbebauten Flächen der ehemaligen Gärtnerei nördlich der Capeller Straße und südliche und östlich des Kreidebaches umfassend in der Gemarkung Sagard, Flur 8 das Flurstück 16/2 und 17 innerhalb der Ortslage, ca. 200 Meter westlich der Kirche und
- im Teilgeltungsbereich II (TG II)
die unbebauten und derzeit landwirtschaftlich und als Gärten genutzten Flächen des ehemals geplanten Wohngebietes „Brunnenaue/Hahnenstieg“ unmittelbar nordöstlich an die die Ortslage angrenzend.

2. Ziele und Zweck der Planung

Im Zuge der Konkretisierung weiterer Nutzungsabsichten und der erforderlichen Bereitstellung innerörtlicher Wohnbauflächen sollen die im TG I vorhandenen Flächen einer Wohnbebauung in Form einer einheitlich konzipierten und betriebenen Anlage zugeführt werden. Im TG II erfolgt die Herausnahme bisher als Wohnbauflächen dargestellten Bereiche, da dieser Standort im Rahmen der aktuellen Entwicklungsabsichten der Gemeinde nicht mehr enthalten ist.

Diese Darstellungen stehen nicht in Übereinstimmung mit dem rechtswirksamen F-Plan und bedingen somit neben der für den TG I erforderlichen Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes (B-Plan Nr. 9 „Wohnanlage Capeller Straße“) die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes.

Um das im rechtswirksamen F-Plan ermittelte Wohnbaupotential von 265 WE (165 WE aus der Eigenentwicklung und 100 neue WE aus dem Zuzug für Zweitwohnsitze) abzudecken, hielt die Gemeinde bisher folgendes Flächenpotential bereit:

- 55,3 ha bestehende Siedlungsfläche (W, WA und M) für ca. 110 EW in 55 Wohnungen als Bestandsverdichtung im Rahmen des § 34 BauGB
- 4,1 ha rechtskräftig ausgewiesene Bauflächen (WA und MI) innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes für „Hotel Ferienanlage Jasmund“ für ca. 240 EW in 120 Wohnungen,
- 6,5 ha neue Wohnbauflächen (W) für ca. 170 Einwohner in 85 Wohnungen.

Hinzu kommen aus der 2. Änderung des F-Planes

- 2,7 ha neu ausgewiesene Wohnbauflächen für ca. 25 neue Wohneinheiten im Bereich Marlow (Bebauungsplan Nr. 5).

Die Gemeinde Sagard verfügt nach wie vor über keinen größeren derzeit erschlossenen Standort für den Neubau von Wohnhäusern. In Sagard selbst wohnt der Großteil der Einwohner in Geschosswohnungsbauten oder älteren Mehrfamilienhäusern. Die Nachfrage nach einem Standort für den Bau neuer Wohnungen innerhalb der Gemeinde ist dementsprechend groß. Um eine Abwanderung der Einwohner aus der Gemeinde zu verhindern, muss und will die Gemeinde ge-

eignete Standorte in der Flächennutzungsplanung ausweisen und durch entsprechende Bauleitpläne Baurecht schaffen.

Die von der Gemeinde dazu bisher ausgewiesenen neuen Wohnungsbaustandorte und die mit dem rechtswirksamen F-Plan angestrebte Reihenfolge ihrer Umsetzung (Prioritätenliste) sind im Folgenden aufgeführt:

- Wohngebiet „Brunnenaue / Hahnenstieg“ (73 WE auf 5,6 ha)
Bei dieser ca. 5,6 ha großen Fläche im Osten der historischen Ortslage handelt es sich um eine attraktive nach West geneigte Hanglage in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Ortskern. Auf dieser Fläche, die bereits in den ersten Planfassungen (1991) für eine Wohnbebauung vorgesehen war, könnten ca. 73 Wohnungen entstehen. Die bei Aufstellung des rechtswirksamen F-Planes aktuell vorhandene Realisierungsbereitschaft für dieses Wohngebiet sowohl beim derzeitigen Eigentümer wie beim potentiellen Erschließungsträger, ist zwischenzeitlich nicht mehr vorhanden. Sämtliche Überlegungen zur Umsetzung mittels B-Plan wurden zwischenzeitlich eingestellt.

- Wohngebiet Sagard Süd (12 WE auf 0,9 ha)
Auf dieser Fläche am südlichen Rand der vorhandenen Ortslage unmittelbar an der Haupterschließungsstraße zwischen Dauerkleingärten im Westen und Wohnbauflächen im Osten, die sich als einreihige Abrundung anbietet, ist es trotz der Bemühungen der vergangenen Jahre bisher nicht zu einer konkreteren Planung gekommen.

- Wohnbebauung Neddesitz (120 WE auf 4,1 ha)
Bei dieser Bebauung handelt es sich um Flächen innerhalb des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes für die Hotelanlage in Neddesitz, deren Umsetzung in vollem Umfang immer noch mittelfristig als nicht gesichert einzustufen ist.

- Wohnbebauung Marlow (25 WE auf 2,7 ha)
Mit dem Beschluss zur Aufstellung des B-Planes Nr. 5 „Wohngebiet Marlow“ liegt seit Anfang 2003 zwar die konkrete Absicht vor, für die ca. 1,8 südlichen ha der o. g. neuen Wohnbauflächen, die städtebauliche Neuordnung einzuleiten; weitergehende Maßnahmen zur Schaffung von Baurecht - außer der Vorbereitung dieser Flächen innerhalb der 2. Änderung des F-Planes - werden auch hier durch die Eigentümer nicht forciert.

In allen vier Gebieten kann derzeit nicht von einer kurzfristigen Umsetzung der Wohnbaupotenziale in der verbindlichen Bauleitplanung ausgegangen werden. Damit steht die Gemeinde Sagard (wieder einmal) vor dem Erfordernis für den immer noch vorhandenen Bedarf an Bauflächen für Wohnhäuser, entsprechendes Potenzial bereit zu stellen.

In der vierten Änderung des F-Planes trägt die Gemeinde mit der Neudarstellung von ca. 0,7 ha Wohnbaufläche im Bereich des vorliegenden B-Planes Nr. 9 und der Herausnahme von 5,6 ha Wohnbauflächen im Bereich des nicht mehr weiterverfolgten Wohngebietes „Brunnenaue/Hahnenstieg“ den zwischenzeitlich geänderten Entwicklungszielen Rechnung. Damit wird - zwar in einem geringeren Maße - eine ortskernahe Wohnbaulandentwicklung möglich, wie sie bereits im rechtswirksamen F-Plan angedacht war. Bei der ca. 5,6 ha großen Fläche im Osten der historischen Ortslage handelt es sich um eine attraktive nach Westen geneigte Hanglage in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Ortskern. Auf dieser Fläche, die bereits in den ersten Planfassungen (1991) für eine Wohnbebauung vorgesehen war, könnten ca. 73 Wohnungen entste-

hen. Die bei Aufstellung des rechtswirksamen F-Planes aktuell vorhandene Realisierungsbereitschaft für dieses Wohngebiet, sowohl beim derzeitigen Eigentümer wie beim potentiellen Erschließungsträger, ist nicht mehr vorhanden. Sämtliche Überlegungen zur Umsetzung mittels B-Plan wurden zwischenzeitlich eingestellt.

Aufgrund der angrenzenden Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung und Natur und Landschaft erfolgt auf den Flächen „Brunnen-
aue/Hahnenstieg“ ebenfalls die Darstellung von Maßnahmenflächen auf den derzeitigen Landwirtschaftsflächen und anschließend die Darstellung von privaten Gärten entsprechend der vorhandenen Nutzung am Rand der Ortslage.

Mit der vorliegenden Änderung des F-Planes an der Capellerstraße reagiert die Gemeinde auf die Absichten, die ungenutzten Flächen der ehemaligen Gärtnerei in eine Wohnbebauung um zu nutzen. Damit wird neben der Reaktion auf das o. g. Defizit an zu mobilisierenden Wohnbaustandorten auch der städtebaulichen Nachverdichtung in der Ortslage Rechnung getragen.

3. Rechtliche Grundlagen

Der gesamte räumliche Geltungsbereich der Änderungsplanung liegt innerhalb des seit dem 21.05.2001 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sagard, zuletzt rechtskräftig geändert durch die 1. Änderung vom 22.10.2003, die 2. Änderung vom 29.03.2006 und die 3. Änderung vom 23.06.2006.

Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) gemäß Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12. 2006 (BGBl. I S. 3316)
- 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 22.10.2002
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern vom April 1996.

4. Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes

Geändert dargestellt (überplant) wird

- im TG I eine 0,7 ha große Fläche, die bisher als private Gärten dargestellt wurde, als Wohnbaufläche und
- im TG II eine 5,6 ha große Fläche, die bisher als Wohnbaufläche dargestellt wurde, auf 3,3 ha als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und auf 2,3 ha als Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Gärten.

5. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung für die neu dargestellten Bauflächen im TG I erfolgt über die Capellerstraße, die im Laufe des Jahres 2005 im Rahmen der Städtebauförderung ausgebaut wurde.

Dieser Bereich ist bereits vollständig vorerschlossen. Alle erforderlichen Hauptver- und Entsorgungsleitungen liegen in der Capellerstraße an und können für die neu beabsichtigte Nutzung erweitert und herangezogen werden. Eine detaillierte Aussage über die Verlängerung, Aufteilung in Hausanschlüsse und ggf. notwendige Verstärkung dieser Versorgungsleitungen, ist im erforderlichen B-Plan zu treffen.

Die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Rügen, Bergen und ist mit diesem zu regeln. Der Bau sowie die wesentliche Änderung von Wasserversorgungsanlagen und Abwasseranlagen bedürfen keiner behördlichen Genehmigung mehr.

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Rügen betreibt keine öffentliche Regenwasserleitung. Die geplante Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in den Vorflutgraben Z 88 (Sagarder Bach) stellt gemäß § 3 Wasserhaushaltsgesetz eine Gewässerbenutzung dar, die der behördlichen Erlaubnis bedarf. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen durch den Zweckverband zu beantragen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie sichert die e.dis, Bergen. Die Versorgung mit Erdgas in Sagard übernimmt die EWE, Bergen.

Die Belange der Abfallentsorgung (insbesondere ausreichende Fahrbahnbreiten für die Entsorgungsfahrzeuge) sind parallel zur Bebauungsplanung in der Erschließungsplanung zu sichern.

Im TG II sind keinerlei Belange der Erschließung betroffen, da für das bisher geplante Wohngebiet keine weitergehenden Überlegungen oder gar Maßnahmen erfolgt waren.

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, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, dass gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich ist.

– TG I

Beabsichtigt ist die Erbringung eines Teils der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen am Rand und innerhalb des B-Planes 9 „Wohnanlage Capeller Straße“. Verbleibende Defizite werden außerhalb dessen im Gemeindegebiet – ggf. im Rahmen der im rechtswirksamen F-Plan dargestellten Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft – ausgeglichen.

– TG II

Mit der geänderten Darstellung erfolgt angrenzend an die nördlich bereits dargestellten Flächen eine Erweiterung der Maßnahmenflächen bis an die bestehenden Gärten am Ortsrand, die für weitere Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden kann. Die Darstellung von privaten Gärten entsprechend der derzeit ausgeübten Nutzung in den übrigen Bereichen bereitet keinen Eingriff vor.

7. Flächen- und Wohnbaubilanz

Durch die 4. Änderung des F-Planes entfallen auf 5,6 ha Wohnbaupotenziale für ca. 73 Wohneinheiten (WE) und werden auf 0,7 ha Potenziale für ca. WE geschaffen, so dass sich die Wohnbaulanddarstellung um ca. 4,9 ha und die Wohnbaupotenziale um 53 WE verringern.

8. Planungen und Nutzungsregelungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften, Denkmalschutz und sonstige Darstellungen

Naturschutz

- Im TG I befinden sich keine Bereiche, die flächenhaften naturschutzrechtlichen Regelungen (Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Biotopschutz) unterliegen.
- Der TG II liegt teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Ostrügen“. Die von der Änderung betroffenen Flächen befinden sich jedoch außerhalb der LSG-Grenzen. Hier erfolgte im Zusammenhang mit den nicht weiterverfolgten Planungen für das Wohngebiet am 10.11.2000 eine Herausnahme entsprechend der Darstellungen im bisherigen wirksamen F-Plan.

Wasserwirtschaft

Von der 4. Änderung des F-Planes sind keine Gewässer I. Ordnung in der Zuständigkeit des staatl. Amtes f. Umwelt u. Natur betroffen. Entscheidungen über den Grundwasserschutz und bezüglich Gewässer II. Ordnung obliegen der Landrätin des Landkreises Rügen.

Das Vorhaben berührt den Vorflutgraben Z 88 (Sagarder Bach). Gemäß § 81 Landeswassergesetz (LWaG M-V) sind die Ufer der Gewässer einschließlich ihrer Befestigung und ihres Bewuchses zu schützen. Als Uferbereich gilt die an die Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von 7 m jeweils landseits der Böschungsoberkante. Gemäß § 81 Abs. 2 LWaG dürfen im Uferbereich Bäume und Sträucher außerhalb von Wald nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers aus Gründen der Landschaftspflege oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Bauliche oder sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sind unzulässig. Der 7 m Abstand zu dem Graben Z 888 ist von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen (z. B. Zäune, Pfeiler, Pkw-Stellplätze u. ä.) freizuhalten.

Bodendenkmalpflege

– TG I

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befindet sich am südlichen und westlichen Rand des Änderungsbereiches, jedoch außerhalb der geändert dargestellten Bauflächen, ein bedeutendes Bodendenkmal, dessen Veränderung oder Beseitigung gem. § 7 DSchG M-V ggf.

genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher 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 rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die Bedingungen sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung bzw. konkreter Baugenehmigungen einzuhalten.

– TG II

Im Teilgeltungsbereich sind keine Hinweise auf Bodendenkmale bekannt.

Werden bei Erdarbeiten zufällig Bodendenkmale neu entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. 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.

Altlastenstandorte

Es sind keine Standorte im Geltungsbereich der 4. Änderung des F-Planes bekannt.

Sanierungsgebiet

Der südliche Bereich des TG II liegt innerhalb des seit dem 25.09.1997 rechtskräftigem Sanierungsgebietes gem. BauGB „Historischer Ortskern“ Eine entsprechende Kennzeichnung erfolgt in der Planzeichnung.

9. Kosten für die Gemeinde Sagard

Der Gemeinde Sagard entstehen für die Durchführung der Planänderung keine Kosten, da diese durch den Träger des geplanten Wohnbauvorhabens entsprechend des städtebaulichen Vertrages zum B-Plan Nr. 9 „Wohnanlage Capeller Straße“ im TG I mit übernommen werden. Weiterhin sind keine zusätzlichen Erschließungsanlagen herzustellen oder zu unterhalten, die nicht gesondert mit der Umsetzung des Vorhabens durch den Vorhabenträger dort übernommen werden. Entsprechendes wird parallel zur verbindlichen Bauleitplanung vertraglich mit der Gemeinde geregelt. Im TG II wurden bisher keine Maßnahmen zur Erschließung vorbereitet oder gar umgesetzt, so dass auch hier keinerlei Folgekosten des Wegfalls der Bauflächendarstellung entstehen.

10. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	06.10.2005
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	15.11. – 02.12.2005
Planungsanzeige	07.11.2005
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Abstimmung mit den Nachbargemeinden	06.12.2006
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	02.11.2006
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	22.02.2007
Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses	12.03. – 05.04.2007
Entwurfsauslegung	02.04. bis 04.05.2007
Abwägungsbeschluss	27.06.2007
Abschließender Beschluss	27.06.2007

Teil II - Umweltbericht (§ 2 a BauGB)

1. Einleitung

Dieser Umweltbericht gehört zum Vorentwurf der Begründung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (F-Plan) Gemeinde Sagard. Dieser kann nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange noch um Aussagen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erweitert werden.

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

a) Angaben zum Standort

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sagard umfasst die unbebauten Flächen der ehemaligen Gärtnerei nördlich der Capeller Straße - Teilgeltungsbereich I (TG I) - und südliche und östlich des Kreidebaches sowie die Flächen des ehemals geplanten Wohngebietes „Brunnenaue/Hahnenstieg“ (TG II).

b) Art und Umfang des Vorhabens

Im Zuge der Konkretisierung weiterer Nutzungsabsichten und der erforderlichen Bereitstellung innerörtlicher Wohnbauflächen sollen die im TG I vorhandenen Flächen einer Wohnbebauung in Form einer einheitlich konzipierten und betriebenen Anlage auf 0,7 ha für ca. 20 Wohneinheiten (WE) zugeführt werden. Im TG II erfolgt die Herausnahme bisher als Wohnbauflächen dargestellten Bereiche, da dieser Standort im Rahmen der aktuellen Entwicklungsabsichten der Gemeinde nicht mehr enthalten ist.

c) Bedarf an Grund und Boden

Durch die Änderung im TG ermöglichte Überbaubarkeit des Bodens können insgesamt bis zu 4.100 m² Bodenfläche dauerhaft neu versiegelt werden. Im TG II folgt aus der geänderten Darstellung keine zusätzliche Bodenversiegelung gegenüber dem Bestand.

1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanung und ihre Bedeutung für den vorbereiteten Bauleitplan

1.2.1 Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz:

Für die vorliegende Planung gilt die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 in Verbindung mit § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002. Im Rahmen der Aufstellung der erforderlich folgenden verbindlichen Bauleitplanung und der damit einhergehenden Umweltprüfung wird ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Im Bebauungsplan werden die Ergebnisse durch entsprechende Festsetzungen umgesetzt.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet

Gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 1 der Grundsatz: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“ Durch die Nachnutzung von bisher gärtnerisch genutzten Flächen innerhalb der bestehenden Ortslage wird dem Ziel der Nachverdichtung entsprochen.

1.2.2 Landesnaturschutzgesetz M-V:

Im Landesnaturschutzgesetz des Landes M-V vom 22.10.2002 gilt u. a. folgender Grundsatz nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 LNatG M-V: „Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Die Nutzbarmachung von Industrie- und Infrastrukturbrachen sowie die Bebauung innerörtlicher unbebauter Flächen, die nicht für Grünflächen vorgesehen sind, soll Vorrang haben vor der Inanspruchnahme von noch nicht zersiedelten Bereichen im Außenbereich. ...“ Weiterhin gilt nach § 15 Abs. 4 und 5 LNatG M-V die Pflicht zum Ausgleich der nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen.

Diese Grundsätze werden berücksichtigt. Durch Umnutzung von zuvor gärtnerisch genutzten innerörtlichen Flächen wird eine weitere Zersiedelung der Landschaft infolge von Inanspruchnahme von bisher unbebauten Grundstücken im Außenbereich vermieden.

1.2.3 Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern:

Es gilt das Regionale Raumordnungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern (RROP VP) von 1998. Dort ist das Plangebiet als allgemeine Siedlungsfläche ausgewiesen. Nachfolgend werden die umweltrelevanten Belange des Regionalen Raumordnungsprogramms Vorpommern wiedergegeben und ihre Berücksichtigung im B-Plan dargestellt.

Gemäß 4.2.2(2) des RROP VP gilt folgendes: „Flächenbeanspruchende Maßnahmen, wie Bodenversiegelnde Bauten und Tagebaue, müssen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen. Vor der Neubebauung bisher baulich nicht genutzter Flächen ist die verdichtete Nutzung vorhandener Bauflächen und die Verwertung von Industriebrache oder anderweitig bebauter und ungenutzter Fläche sowie die Nutzbarmachung von Altlastenstandorten anzustreben.“

Weiterhin heißt es im Punkt 5.1(6) des RROP VP: „Grundsätzlich ist der Erneuerung und/oder Verdichtung bzw. Umnutzung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete zu geben. Bei der Ausweisung von Bauflächen ist vorrangig auf die Innenentwicklung der Orte zu orientieren.“ Zum Umgang mit Niederschlagswasser wird in Punkt 10.2.2(4) RROP VP ausgeführt: „Niederschlagswasser, insbesondere über größeren versiegelten Flächen, soll, soweit für Brauchwassernutzung geeignet, gesammelt und verwertet werden.“ Hinsichtlich des Einsatzes regenerativer Energien heißt es im Punkt 10.3.5(6) des RROP VP: „Die Nutzung

von Solarthermie und Photovoltaik soll weiter ausgebaut werden.“

Im TG I erfolgt die Berücksichtigung der o. g. Belange durch die Tatsache, dass die vorhandene Bebauung im Bereich und auf eine Inanspruchnahme von bisher baulich nicht genutzten und unversiegelten Flächen außerhalb der Ortslage verzichtet wird. Die Brauchwassernutzung von Niederschlagswasser wird im Bebauungsplan nicht ausdrücklich festgesetzt, sie ist jedoch möglich und wird seitens der Gemeinde begrüßt. Die Zulässigkeit von Anlagen für passive Sonnenenergienutzung auf den Dächern innerhalb des Baugebiets ist gegeben.

Die Herausnahme des TG II aus der Wohnbauflächendarstellung stellt generell den Verzicht auf die weitere Ausdehnung der Siedlungsbereiche in die Landschaft dar.

In der Summe erfolgt in der 4. Änderung des F-Planes sowohl die Reduzierung der Bauflächen um 4,9 ha wie auch die noch stärkere Orientierung auf einen bereits vorerschlossenen innerörtlichen Standort.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

a) Schutzgut Mensch

Das Vorhabengebiet im TG I liegt am westlichen Rand der alten Ortslage von Sagard. Es ist nur über eine unbebaute Grundstückspartzele an der Capeller Straße zu erreichen. Im TG II sind derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen und private Gartenflächen am Ortsrand betroffen.

Bewertung:

Der TG I besitzt aufgrund seiner abgeschiedenen Lage in Bezug auf das Schutzgut Mensch nur eine geringe Bedeutung. Der TG II, dort wo er als Garten genutzt wird, besitzt er eine mittlere bis hohe Bedeutung.

b) Schutzgut Tiere und Pflanzen

Tiere und Pflanzen im TG I sind von dem Lebensraum der vorherrschenden Biotoptypen 'Brachfläche des Erwerbsgartenbaus', 'Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten', 'Frischwiese mineralischer Standorte' und 'Gebüsch aus überwiegend nicht heimischen Arten' abhängig. Es wurden keine geschützten Pflanzen und Tierarten festgestellt. Im TG II kommen die Biotoptypen 'Intensivgrünland', 'Frischweide' und 'Strukturreiche ältere Kleingartenanlage' mit den an diesen Lebensraum gebundenen Pflanzen und Tieren vor.

Bewertung:

Der TG I hat aufgrund seiner ruhigen Lage innerhalb des Gemeindegebietes von Sagard eine Bedeutung als Rückzugsraum für wildlebende Tier- und Pflanzen des Siedlungsbereiches. Die Biotopausstattung deutet nicht auf einen Lebensraum für geschützte Arten hin. Der TG II ist ein wichtiger Lebensraum für Pflanzen und Tiere des Intensivgrünlandes, der Frischweiden und strukturreicher, älterer Kleingartenanlagen.

c) Schutzgut Boden

Im TG I liegt im Grenzbereich von Geschiebelehmen und Geschiebemergel sowie Sanden der Grundmoräne des Pommerschen Stadiums der Weichselvereisung. Über den Geschiebelehmen und dem Geschiebemergel liegen humose bis schluffige Sande aus denen sich eine Parabraunerde entwickelt hat. Entlang des Sagarder Baches sind kleinflächig Aueböden aus angeschlammten humosen Sanden entstanden. Im Nordwesten ist im Hangbereich durch anstehendes Schichtenwasser ein anmooriger Boden entstanden. Geschützte Bodentypen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im TG II stehen ebenfalls Geschiebelehme an. Geschützte Bodentypen sind in den beiden TG nicht vorhanden.

Bewertung:

Die Böden im in den TG I und II sind von allgemeiner Bedeutung. Sie haben keinen besonderen Schutzstatus.

d) Schutzgut Wasser

Zum Schutzgut Wasser zählt sowohl das Grundwassers als auch das Oberflächenwassers. Der TG I liegt nicht in einem Bereich mit besonderer Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Durch die besondere geologische Ausgangssituation und die Geländetopographie kann es jedoch zum Austritt von Schichtenwasser kommen, das in den Sagarder Bach fließt. Als natürliches Oberflächengewässer fließt der Sagarder Bach am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes entlang. Durch kreidehaltiges Wasser, das im Oberlauf eingeleitet wird, ist das Gewässer stark belastet. Die angrenzenden Uferbereiche können möglicherweise Hochwasserereignissen überschwemmt werden. Im TG II sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Fläche liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Bewertung:

Die Schutzwürdigkeit des Grundwassers (Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag) ist aufgrund der anstehenden Geschiebelehme und Geschiebemergel gering. Für einen natürlichen Gewässerhaushalt haben an den Sagarder Bach angrenzende Überschwemmungsflächen im TG I eine wichtige Bedeutung. Der TG II hat wie der TG I eine allgemeine Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

e) Schutzgut Klima/Luft

Im TG I ist das Niederungsgebiet des Sagarder Baches mit den angrenzenden Freiflächen ein Frischluftentstehungsgebiet und eine Frischluftschneise für den Luftaustausch mit den umliegenden Wohngebieten. Da diese Wohngebiete jedoch durch einen hohen Grünflächenanteil geprägt sind, spielt der Frischluftaustausch nur eine untergeordnete Rolle. Der TG II liegt am östlichen Siedlungsrand und geht direkt in die freie Landschaft über. Die kleinklimatischen Bedingungen des Siedlungsraumes kommen hier nicht mehr zum Tragen.

Bewertung:

Die TG I und II haben in Bezug auf das Klima im Gemeindegebiet von Sagard keine besondere Bedeutung.

f) Schutzgut Landschaft

Der Freiraum des TG I liegt im Siedlungsbereich der Gemeinde Sagard. Er grenzt direkt an den von Nordost nach Südwest verlaufenden Grünzug an, der sich beiderseits des Sagarder Baches entlangzieht. Das Relief im Geltungsbereich ist von einer westexponierten Hanglage geprägt, die

von 26,5 im Osten auf 20 m im Westen abfällt. Von Westen her ist die Hanglage im oberen Bereich gut einsehbar. Im TG II ist der Ortsrand durch die Abgrenzung der Kleingärten deutlich ausgeprägt. Die nach Nordosten und Osten angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind einweiter ungestörter landschaftlicher Freiraum. Das Gelände fällt nach Norden und Osten hin leicht ab.

Bewertung:

Für das Gemeindegebiet von Sagard hat der landschaftliche Freiraum des TG I eine mittlere Bedeutung, da er mit dem Grünzug entlang des Sagarder Baches in direktem räumlichen und landschaftlichen Bezug steht. Der TG II hat als landschaftlicher Freiraum eine hohe Bedeutung.

g) Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Zu den Kultur- und Sachgütern zählen vor allem kulturhistorische Güter, insbesondere Bau- und Bodendenkmäler, traditionelle Sicht- und Wegebeziehungen sowie Stadt- bzw. Ortsbilder. Etwa 200 m östlich der zukünftigen Bebauung im TG I steht die als Baudenkmal eingetragene Sagarder Kirche. Durch die im östlichen Teil des Plangebietes gelegene Gehölzfläche und durch das nach Westen hin abfallende Gelände bestehen keine Sichtbeziehungen zwischen dem Baudenkmal und der geplanten Bebauung.

Bewertung:

Die TG haben in Bezug auf Kultur- und Sachgüter keine Bedeutung.

h) Schutzgebiete

Die Teilgeltungsbereiche liegen außerhalb bestehender oder vorgeschlagener Schutzgebiete. Etwa 5 km nordöstlich liegt das FFH-Gebiet Nr. 7 "Teile des Nationalpark Jasmund" und nach Westen in einer Entfernung von 2 km zum TG I das FFH-Gebiet 49 „Nordrügensche Boddenlandschaft“. Aufgrund der Entfernung zu den beiden FFH Gebieten ist von keinen Beeinträchtigungen für diese Schutzgebiete auszugehen.

2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Wechselwirkungen

2.2.1 Mensch und Landschaftsbild

Durch die Bebauung der Fläche der ehemaligen Gärtnerei an der Capeller Straße im TG I findet keine Beeinträchtigung der im Umfeld wohnenden Menschen statt. Das Landschaftsbild wird aus der westlichen Blickrichtung durch die Neubauten geringfügig beeinträchtigt. Eine Minderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch die bis zu 20 m hohen bachbegleitenden Gehölze im Westen und Norden des Plangebietes gegeben. Im TG II erfolgt keine Beeinträchtigung der Schutzgüter, da die geänderte Darstellung den derzeitigen Nutzungen entspricht und keine Änderungen des Landschaftsbildes vorbereiten.

2.2.2 Tiere und Pflanzen

Auf den vollversiegelten Flächen im TG I wird der Lebensraum für Tiere und Pflanzen nachhaltig zerstört. Durch die Baumaßnahmen werden die Freiflächenbereiche kurzfristig gestört. Der Funktionsverlust, der durch die Umwandlung von Brachflächen des Erwerbsgartenbaus in Gartenflächen erfolgt, hat keine erheblichen Umweltauswirkungen. Da im Plangebiet in erster Linie Pflan-

zen und Tiere des Siedlungsraumes vorkommen, werden diese Arten auch nach der Umsetzung der Planung einen Lebensraum finden. Im TG II erfolgt keine Beeinträchtigung der Schutzgüter, da die geänderte Darstellung den derzeitigen Nutzungen entspricht und keine Änderungen der Biotop vorbereitet.

2.2.3 Boden

Durch die Erschließungsarbeiten und durch den Bau der Wohnhäuser im TG I kommt es zu umfangreichen Eingriffen in den anstehenden Boden. Diese umfasst die Bodenversiegelung und die Umlagerung einzelner Bodenschichten. Die Bodenstrukturen werden bei Vollversiegelungen dauerhaft zerstört. Da im Plangebiet keine geschützten Bodentypen vorkommen, sind die Eingriffe in den Boden als nicht erheblich einzustufen. Nach der Umsetzung der Planung werden sich die belebten Bodenschichten wieder regenerieren. Ihre wichtige Funktion für den Naturhaushalt wird wiederhergestellt. Im TG II erfolgt keine Beeinträchtigung des Schutzgutes, da die geänderte Darstellung den derzeitigen Nutzungen entspricht und keine Änderungen der Bodenversiegelung und des Reliefs vorbereitet.

2.2.4 Wasser

Durch die erforderlichen Bodenbewegungen kann es im TG I zu Anschnitten wasserführenden Bodenschichten kommen. Das auf den Baugrundstücken anfallende Schmutzwasser wird zentral gesammelt und der Kläranlage zugeführt. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt dabei im Anschluss an das in der Umgebung des Plangebietes vorhandene Netz des örtlichen Ver- und Entsorgungsträgers, dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen. Das Oberflächenwasser wird geordnet in den Sagarder Bach eingeleitet. Im TG II erfolgt keine Beeinträchtigung der Schutzgüter, da die geänderte Darstellung den derzeitigen Nutzungen entspricht und keine Änderungen des Wasserhaushaltes vorbereitet.

2.2.5 Klima

Durch die Bebauung und Flächenversiegelung im oberen Bereich der Hanglage im TG I kommt es zu örtlich begrenzten kleinklimatischen Veränderungen. Diese betrifft die Oberflächenerwärmung durch Dach-, Wand- und Straßenflächen und die veränderten Windverhältnisse im Leebereich der Gebäude. Durch die vorherrschenden Westwindlagen und die starke Durchgrünung des Plangebietes wird die Bebauung jedoch keine nachhaltige Beeinträchtigung des Klimas in Sagard zur Folge haben. Im TG II erfolgt keine Beeinträchtigung der Schutzgüter, da die geänderte Darstellung den derzeitigen Nutzungen entspricht und keine Änderungen des Klimas vorbereiten.

2.2.6 Kultur- und Sachgüter

Die geplanten Änderungen der F-Plandarstellung werden keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter haben.

2.2.7 Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen werden über landschaftsraumtypische Zusammenhänge zwischen den abiotischen und zwischen den biotischen Funktionselementen der Schutzgüter dargestellt. Dabei

ist davon auszugehen, dass gering eingestufte Auswirkungen auf ein Schutzgut maximal geringe Wechselwirkungen hervorrufen. Somit sind keine erheblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten. Dadurch, dass im TG I vom Grundsatz her eine Maßnahme im besiedelten Bereich durchgeführt wird, werden sich die Lebensraum- und Umweltbedingungen nicht grundlegend ändern. Bis auf die Bereiche die durch eine Überbauung nachhaltig zerstört werden, können die einzelnen Umweltfunktionen auf den übrigen Flächen kurz und mittelfristig wieder hergestellt werden. Im TG II erfolgt keine Beeinträchtigung der Schutzgüter, da die geänderte Darstellung den derzeitigen Nutzungen entspricht.

Zusammenfassend kann prognostiziert werden, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei der Durchführung der Planung wird sich im TG I die Brachfläche des Erwerbsgartenbaus in eine Wohnbebauung mit Gartengrundstücken entwickeln. In Abhängigkeit von der Gestaltung und der Pflege der Freiflächen werden auch die Tierarten des Siedlungsraumes weiterhin einen Lebensraum finden können. Im TG II wird es zu keiner Änderung der derzeitigen Nutzungen kommen, da hier lediglich eine bisher verfolgte Planung zur Wohnbebauung aufgegeben wird.

2.4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird sich im TG I die Brachfläche der ehemaligen Gärtnerei zu einer Waldfläche entwickeln. In erster Linie werden sich Eschen und Ahorne ansiedeln. Im TG II würde der Status der noch rechtswirksamen Bauflächendarstellung als Bauerwartungsland verbleiben. Auf Grund der derzeit nicht absehbaren Realisierung einer solchen Entwicklung kommt es auch mittelfristig nicht zu einer Änderung des gegenwärtigen Umweltzustandes.

2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen im TG I

(Im TG II sind auf Grund der Tatsache, dass keine Beeinträchtigung der Schutzgüter erfolgt, keine Maßnahmen vorgesehen.)

a) Schutzgut Mensch

Durch eine zusätzliche Begrünung des Plangebietes mit Bäumen, besonders im neu geschaffenen Straßenraum, werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

b) Schutzgut Tiere und Pflanzen

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen von Pflanzen und Tieren sind folgende Maßnahmen vorgesehen.

- Schutz eines sieben Meter breiten Pufferstreifens entlang des Sagarder Bachs
- Anpflanzung von Bäumen entlang der Erschließungsstraße
- Festsetzung der vorhandenen großen Einzelbäume für die Erhaltung
- Festsetzung der vorhandenen Laubgehölzbestände für die Erhaltung

c) Schutzgut Boden

Durch die Vorgabe von Soll-Höhen für die zukünftige Erschließung des Geländes soll die erforderliche Bodenbewegung auf ein vertretbares Maß reduziert werden.

d) Schutzgut Wasser

Um den Sagarder Bach vor Verunreinigungen zu schützen, soll das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet vorgereinigt eingeleitet werden.

2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten bzw. -alternativen

Eine Alternativenprüfung ergibt, dass derzeit keine weiteren Bauflächen innerhalb der Ortslage oder am Rande zur Verfügung stehen. Bauflächen können nur außerhalb der Ortslage ausgewiesen werden. Die Bebauung der bestehenden Grünfläche innerhalb der Ortslage ist einer Bebauung außerhalb der Ortslage vorzuziehen, da hierbei keine Flächenversiegelung in der freien Landschaft erfolgt und die Vorteile der vorhandenen Infrastruktur des Ortszentrums genutzt werden können. Die Herausnahme der Wohnbauflächen an der Brunnenau (TG II) und die Ausweisung von Wohnbauflächen an der Capeller Straße (TG I) entspricht auch mehr den Zielen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, da der Eingriff in Natur- und Landschaft im TG I geringer als in TG II sein wird.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Bewertung der vorhandenen Biotope und die Bilanzierung des Eingriffs und Ausgleichs in Natur und Landschaft erfolgte gem. der Hinweise zur Eingriffsregelung M-V, Schriftenreihe des Landesamtes f. Umwelt, Naturschutz u. Geologie 1999, Heft 3. Bei der Bewertung der Umweltbelange wurde der gutachterliche Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern von 1996 hinzugezogen.

Schwierigkeiten und Kenntnislücken traten bei der Durchführung der Umweltprüfung und bei der Bearbeitung des Umweltberichtes nicht auf.

Zusätzliche Fachgutachten sind nach Einschätzung der Gemeinde Sagard zur Erstellung des Umweltberichtes nicht erforderlich.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Mögliche erhebliche Umweltauswirkungen, die einer über den gesetzlichen Rahmen hinausgehende Überwachung bedürften, sind nach dem jetzigen Kenntnisstand nicht erkennbar. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen sind somit nicht zwingend erforderlich.

Beabsichtigt ist, die Durchführung der vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den TG I durch Mitarbeiter der Unteren Naturschutzbehörde erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des

Bebauungsplanes und weiterhin drei Jahre nach Realisierung der Planung durch Besichtigung vor Ort zu überprüfen.

3.3 Zusammenfassung

Die Gemeinde Sagard plant mit der 4. F-Planänderung, die Bebauung der ehemaligen Gärtnerei an der Capeller Straße mit einer einheitlichen Wohnanlage einschließlich der erforderlichen Erschließungsstraße sowie die Herausnahme der Wohnbauflächen „Brunnenaue/Hahnensteig“. Die neue Bebauung wird den topographischen Gegebenheiten angepasst. Aufgrund der durchgeführten Umweltprüfung stuft die Gemeinde Sagard die Umweltauswirkungen, die durch die F-Planänderung hervorgerufen werden, als nicht erheblich ein.

Sagard, den 27.06.2007


Sahr, Bürgermeisterin

ausgegeben, 27.9.2007



Erarbeitet von:

plan **B**

Stadtplanung
Bauleitplanung
Kommunalberatung
Regionalentwicklung

Dipl. Ing. Rolf Bottenbruch
Stadtplaner AK M-V
Regionalberater SRL

Papenstr. 29 18439 Stralsund
Tel 03831-28 05 22
Fax 03831-28 05 23
Info@plan-b-stralsund.de

Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen, Umweltbericht in Zusammenarbeit mit:

OLAF Büro für Ortsentwicklung, Landschafts- und Freiraumplanung
Auf den Hörnern 7, 18519 Brandshagen Tel. (038328) 65 735 Fax. (038328) 65 734