

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 17 „Apollonienmarkt“ der Gemeinde Sagard als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Mit der Planung soll eine absehbare Neubebauung im Bereich des Apollonienmarktes in Sagard unter Beachtung des Ortsbilds integriert werden. Dabei soll die Chance genutzt werden, bestehende Defizite der Siedlungsstruktur zu beseitigen. Die Erschließung der rückwärtigen Kleingärten soll durch Ausbau des heutigen schmalen Fußwegs verbessert und die Grundstücksstruktur an heutige Anforderungen angepasst werden.

Ausgewiesen werden Allgemeine Wohngebiete für eine Ein-oder Zweifamilienhausbebauung, um dem Bedarf in diesem Segment zu entsprechen.

Die Planung dient insgesamt der Wiedernutzbarmachung von Bauflächen und damit Erhaltung, Erneuerung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile unter Beachtung der Belange der Baukultur (Sicherung der geschlossenen Platzfront). Durch die Verbesserung der Erschließung und damit der Bebaubarkeit (Nachverdichtung) wird die Beseitigung eines bestehenden städtebaulichen Missstands (Leerstand mit mangelhafter Bausubstanz) erreicht werden. Der Ausbau des Weges wird bei zukünftiger Weiterführung bis zur Ernst-Thälmann-Straße / Quatzendorfer Weg die Anbindung der östlichen Siedlungsbereiche an den historischen Ortskern verbessern.

Angesichts der geringen Größe des Plangebiets (zulässige Grundfläche 708 qm- insgesamt rund 3.140 qm) sowie der baulichen Vornutzung des Grundstücks als Wohnbaufläche bzw. Garten kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Vorhaben, die nach UVPG oder Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, sind nicht vorgesehen.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Sagard stellt für den Planbereich im westlichen Teil (bis ca. 40 m Bautiefe vom Apollonienmarkt aus gemessen) Wohnbauflächen, im östlichen Bereich private Gärten dar. Dabei folgt die Grenzziehung zwischen den Nutzungen nicht den realen Vorgaben (vgl. z.B. Abgrenzung Sanierungsgebiet bzw. Abgrenzung Gebäude und Freifläche mit Wohnnutzung) und weist damit eine sog. überschießende Genauigkeit auf.

Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets entspricht der Bebauungsplan den grundsätzlichen Vorgaben des Flächennutzungsplans.

Bei der Abwägung wurde neben den erklärten Planungszielen insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange eingegangen.

- Vorrangig war die *Stärkung bestehender Siedlungsbereiche* durch Umbau und Anpassung an heutige Bedürfnisse zu berücksichtigen. Dabei flossen auch die *baukulturellen Belange* ein (Berücksichtigung des Ortsbild des historischen Ortszentrums als erhaltenswerte Raumfolge aus drei historischen Märkten -*Markt, Apollonienmarkt* und *Kleiner Markt*-im Umfeld der gotischen Kirche).
- Angesichts der Planungsziele waren darüber hinaus die *sozialen Belange* zu berücksichtigen: d.h. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, auch durch Unterstützung der Eigentumsbildung der Bevölkerung.
- Die *Belange von Natur-und Umweltschutz* waren angesichts der Vorprägung durch den Siedlungsbereich sowie die vergleichsweise geringe ökologischen Wertigkeit der Fläche nur nachrangig zu berücksichtigen. Durch eine Arrondierung des Siedlungsbereichs konnten bestehende Flächenbedarfe sparsam und schonend berücksichtigt werden.

Die Prüfung der umweltrelevanten Auswirkungen konzentrierte sich auf das unmittelbare

Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft [Boden / Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaft / Landschaftsbild, Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (NATURA 2000), das Schutzgut Mensch] sowie deren Wechselwirkungen.

Die allgemeine Situation des Umweltzustandes würde bei Nichtdurchführung der Planung nicht verändert. Angesichts der siedlungsstrukturellen Defizite ist ohne Planung eher nicht mit einer Sanierung / Neubebauung zu rechnen, so dass der städtebauliche Missstand erhalten bliebe und das Wohngrundstück weiterhin brach läge.

Unter Berücksichtigung des Plangebiets sowie der Planungsziele waren keine grundlegend sich unterscheidenden Alternativen erkennbar. Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets ist baulich vorgeprägt. Eine Bebauung des Gebietes mit Wohnhäusern würde eine qualitätsvolle Entwicklung der Ortslage Sagard als Wohnstandort fördern. Durch die Nutzung bereits baulich vorge nutzter und durch die umliegende Bebauung vorgeprägter Bereiche kann eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme von bislang nicht genutzten Landschaftsräumen vermieden werden. Die Nutzung der technischen Erschließungsinfrastruktur hilft, Folgekosten zu sparen. Der geringfügige Ausbau der Erschließungsstraße ist ökonomisch und ökologisch sinnvoller als ein Neubau einer vergleichbaren Anlage – zumal auch der angrenzende Siedlungsbereich (Kleingartenanlage) von dem Erschließungsausbau profitiert.

Im Zuge der Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung sind Stellungnahmen mit inhaltlichen Hinweisen vom Landkreis Vorpommern- Rügen, vom ZWAR, vom Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege, der E.DIS, der EWE und der Deutschen Telekom abgegeben worden, die alle berücksichtigt wurden.