

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sagard

1. Ziel der vierten Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Gemeindevertretung Sagard hat in ihrer Sitzung am 06.10.2005 die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (F-Plan) 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 Ortslage angrenzend.

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.

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

Aufgrund der angrenzenden Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung und Natur und Landschaft erfolgt auf den Flächen „Brunnenaue/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.

2 Verfahrensablauf

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.

2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand durch eine Erörterung am 02.11.2006 statt.

Anregungen der Öffentlichkeit wurden nicht vorgebracht.

2.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB ab 06.12.2006 (schriftliche Aufforderung) bis 18.12.2006 (Eingang letzte Stellungnahme) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, gemäß § 4 Abs. 1 auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert. Aufgrund der Stellungnahmen erfolgte keine Änderung der Grundzüge der Planung. Jedoch wurde die Begründung erweitert.

- Die Anregungen des Wasser- und Bodenverbandes zum Unterhaltsstreifen zum Sagarder Bach, der im B-Plan Nr. 9 festzusetzen ist wurde in der Begründung ergänzt.
- Die Anregungen des Landkreises Rügen
 - zur Zuständigkeit zur Wasserwirtschaft,
 - zum aktuellen Baugesetzbuch und
 - zur wasserrechtlichen Situationwurden in der Begründung korrigiert,
- Die Anregungen des Forstamtes zur beabsichtigten Ausgleichsmaßnahme für den Parallel erstellten B-Plan Nr. 9 wurden in der Begründung ergänzt.

2.3 Öffentliche Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bauleitplan mit Begründung und Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 02.04.2007 bis 04.05.2007 vorgestellt. Anregungen - über die zur frühzeitigen Beteiligung hinaus - wurden

- zur Aktualisierung des Baugesetzbuch, zur Wiedereingliederung von Flächen des TG II in das Landschaftsschutzgebiet durch den Landkreis und
- zu den Belangen des Trink-, Schmutz- und Regenwasser durch den Zweckverband Wasserversorgung u. Abwasserbehandlung, vorgebracht.

Anregungen der Öffentlichkeit wurden in enger Verknüpfung mit den Stellungnahmen zum parallel aufgestellten B-Plan Nr. 9

- zu den festgesetzten Grünflächen im Geltungsbereich,
- zum vorhandenen Vegetationsbestand,
- zur Erweiterung der Baumöglichkeiten,
- zur Herausnahme von Flächen aus dem Geltungsbereiches,
- zur Lage des Erschließungsweges,
- zum möglichen Grundstückstausch,
- zur Verlagerung der Erschließungsanlagen und generell zur F-Planänderung vorgebracht.

3 Beurteilung der Umweltbelange

Aufgrund der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung die im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abgegeben wurden, waren keine weiteren Untersuchungen oder Fachgutachten erforderlich.

Aufgrund der Stellungnahmen während der öffentlichen Auslegung wurde keine Ergänzung des Umweltberichtes erforderlich.

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. Im TG II erfolgt keine Beeinträchtigung der Schutzgüter, da die geänderte Darstellung den derzeitigen Nutzungen entspricht und keine Änderungen des Landschaftsbildes vorbereiten.

Auf den vollversiegelten Flächen im TG I wird der Lebensraum für Tiere und Pflanzen nachhaltig zerstört. Der Funktionsverlust, der durch die Umwandlung von Brachflächen des Erwerbsgartenbaus in Gartenflächen erfolgt, hat keine erheblichen Umweltauswirkungen. Da im Plangebiet in erster Linie Pflanzen 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 Biotopie vorbereitet.

Durch die Erschließungsarbeiten und durch den Bau der Wohnhäuser im TG I kommt es zu umfangreichen Eingriffen in den anstehenden Boden. Da im Plangebiet keine geschützten Bodentypen vorkommen, sind die Eingriffe in den Boden als nicht erheblich einzustufen. 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.

Durch die erforderlichen Bodenbewegungen kann es im TG I zu Anschnitten wasserführenden Bodenschichten kommen. 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.

Durch die Bebauung und Flächenversiegelung im oberen Bereich der Hanglage im TG I kommt es zu örtlich begrenzten kleinklimatischen Veränderungen. 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.

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

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

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.

4 Abwägungsvorgang

Die Anregungen

- zur Aktualisierung des Baugesetzbuch durch den Landkreis werden durch Ergänzung der Begründung und
- zu den Belangen des Trink-, Schmutz- und Regenwasser durch den Zweckverband Wasserversorgung u. Abwasserbehandlung werden durch Ergänzung der Begründung berücksichtigt.

Die Anregungen der Öffentlichkeit

- zu den festgesetzten Grünflächen im Geltungsbereich mit Verweis auf den dort nicht möglichen und auch nicht erforderlichen Ausgleich,
- zum vorhandenen Vegetationsbestand werden mit Verweis auf die erfolgte Bestandaufnahme,
- zur Erweiterung der Baumöglichkeiten werden mit Verweis auf die bereits erfolgte Festsetzung einer größeren Baumöglichkeit auf dem fraglichen Flurstück,
- zur Herausnahme von Flächen aus dem Geltungsbereiches werden mit Verweis auf die Sicherung der Erschließung und Baurecht für das fragliche Grundstück als eine Ziel der Bauleitplanung,
- zur Lage des Erschließungsweges mit dem Verweis auf die städtebauliche und erschließungstechnische Notwendigkeit zur Lage des Weges,
- zum möglichen Grundstückstausch mit Verweis auf den privatrechtlichen Charakter außerhalb der Bauleitplanung,
- zur Verlagerung der Erschließungsanlagen mit Verweis auf das grundsätzlich beibehaltenen Erschließungskonzept und die Abgrenzung der Neuausweisung des Wohngebietes und
- generell zur F-Planänderung mit Verweis auf
 - die städtebauliche und erschließungstechnische Notwendigkeit zur Lage des Weges,
 - die nicht unzumutbare mögliche Lärmbelästigung und
 - die beabsichtigte städtebauliche Nachverdichtungnicht berücksichtigt.

Die Anregungen zur Wiedereingliederung von Flächen des TG II in das Landschaftsschutzgebiet durch den Landkreis werden von der Gemeinde außerhalb der Bauleitplanung berücksichtigt, in dem sie gesondert diese prüft und hierzu eine Aussage gegenüber dem Landkreis treffen wird.

Sagard, den 27.06.2007


Sahr, Bürgermeisterin