

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 9 „Wohnanlage Cappeller Straße“ der Gemeinde Sagard**

### **1. Ziel Aufstellung des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Sagard, ca. 200 Meter westlich der Kirche zwischen der Cappellerstraße und dem Sagarder Bach („Kreidebach“). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 umfasst eine Fläche von insgesamt 1,15 ha. Betroffen sind vollständig die Flurstücke 16/2 und 17 der Flur 8, Gemarkung Sagard. Der Geltungsbereich liegt überwiegend auf den Flächen der früheren Gärtnerei an der Capellerstraße (Flurstück 17) sowie auf den rückwärtigen Wohn- und Gartenflächen des Grundstückes Cappellerstraße Nr. 8 (Flurstück 16/2).

Der Grundstückseigentümer, plant, auf den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, in dem er auch als Erschließungsträger auftreten wird, eine Wohnanlage zu errichten. Beabsichtigt ist die Entwicklung einer einheitlich gestalteten Wohnanlage mit ca. 6 bis 10 Gebäuden für max. 20 Wohneinheiten an einem neu zu errichtendem Erschließungsweg.

Es ist nicht festgelegt, ob die entstehenden Wohnungen vermietet werden oder (nach der möglichen Teilung) dem Eigenbedarf der Bauherren dienen. Beabsichtigt ist grundsätzlich die Errichtung von mehr als einer Wohnung je Gebäude in überwiegend zweigeschossiger Bebauung. Dabei sollen die Wohnungen und Außenlagen so gestaltet werden, dass sie grundsätzlich von vielen Bevölkerungsgruppen genutzt werden können. Denkbar ist sowohl eine betreute Wohnanlage als auch eine behinderten- bzw. altengerechte Ausformung.

Weiterhin dient der Bebauungsplan der Sicherung der Erschließung des Wohnhauses auf dem Flurstück 16/2, die derzeit für den „Hinterlieger“ der Capellerstraße 8 (Flurstück 16/1) nicht rechtlich abschließend gesichert ist.

### **2 Verfahrensablauf**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich mit Ausnahme der unmittelbar an die Straße angrenzenden Flächen, die in der ortsüblichen Tiefe entsprechend des § 34 BauGB in der im Zusammenhang bebauten Ortslage als Wohnbauflächen dargestellt sind, als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Garten dargestellt. Daher erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 BauGB unter Berücksichtigung der Überprüfung der gesamten Wohnbauflächenausweisung im Gemeindegebiet die vierte Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem entsprechenden Teilgeltungsbereich I.

#### **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 zu diesem Termin nicht vorgebracht, jedoch wurden mit Eingang vom 06.03.2007 Anregungen

- zu den festgesetzten Grünflächen im Geltungsbereich,
- zum vorhandenen Vegetationsbestand,

- zur Erweiterung der Baumöglichkeiten und
  - zum möglichen Grundstückstausch
- vorgebracht, die mit Verweis auf
- den dort nicht möglichen und auch nicht erforderlichen Ausgleich,
  - auf die erfolgte Bestandaufnahme,
  - die bereits erfolgte Festsetzung einer größeren Baumöglichkeit auf dem fraglichen Flurstück und
  - den privatrechtlichen Charakter beim Grundstückstausch außerhalb der Bauleitplanung, im Entwurf nicht berücksichtigt wurden.

## 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 und die Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Verfahrensvermerke ergänzt.

- Die Anregungen der EWE Rügen, der e.on edis und der T com zum Leitungsbestand und zur Verlegung von Leitungen wurden in der Begründung ergänzt,
  - Die Anregungen des Landkreises Rügen wurden
    - zur Wohnungskapazität durch Ergänzung der textlichen Festsetzung und der Begründung,
    - zur Anrechnung der Geschossfläche durch Ergänzung der Begründung,
    - zur Festsetzung der Firstrichtung durch Ergänzung der Planzeichenerklärung und der Begründung
    - zum Leitungsrecht durch Änderung der Planzeichenerklärung,
    - zum aktuellen Bauordnungs-, Planungs- und Kommunalrecht durch Aktualisierung der Verfahrensvermerke und der Begründung,
    - zur Eingriffsbilanzierung und Bewertung der Biotope und Ausgleichsmaßnahmen durch Änderung der textlichen Festsetzung, der Begründung und der gewählten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches
    - zur wasserrechtlichen Situation und Erschließung durch Ergänzung der Begründung,
    - zur Zuordnungsfestsetzung durch Änderung der textlichen Festsetzung,
    - zur Löschwasserversorgung durch Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr zur Anlage eines Staus im Sagarder Bach
    - zu Kinderspielplätzen durch Ergänzung der Begründung,
- berücksichtigt.
- Die Anregungen des Wasser- und Bodenverbandes zum Leitungsrecht innerhalb des Unterhaltstreifens zum Sagarder Bach wurden durch Änderung der Planzeichnung und der Begründung berücksichtigt.
  - Die Anregungen des Landesamtes f. Kultur u. Denkmalpflege zu einem Bodendenkmal wurden durch Ergänzung der Planzeichnung und der Begründung teilweise berücksichtigt.
  - Die Anregungen des Forstamtes zur beabsichtigten Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches wurden durch die Änderung der Maßnahme, der textlichen Festsetzung und der Begründung berücksichtigt.

- Die Anregungen des Landkreises Rügen, zur Festsetzung von Farben und zur weiteren Festsetzung von Firstrichtungen wurden im Entwurf nicht berücksichtigt.
- Die Anregungen des Landesamtes f. Kultur u. Denkmalpflege zur zusätzlichen Untersuchung bei einem Bodendenkmal wurden nicht berücksichtigt.

### 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 Planzeichenerklärung, zur grünordnerischen Festsetzung des Brachestreifens sowie zur Eingriffsbilanzierung und Bewertung der Biotope und Ausgleichsmaßnahmen, zur Zuordnungsfestsetzung durch den Landkreis und
- zu den Belangen des Trink-, Schmutz- und Regenwasser durch den Zweckverband Wasserversorgung u. Abwasserbehandlung,
- zu den Belangen der Müllentsorgung durch den Eigenbetrieb des Landkreises
- zu den Belangen des Trink-, Schmutz- und Regenwasser durch den Zweckverband Wasserversorgung u. Abwasserbehandlung vorgebracht.

Anregungen der Öffentlichkeit über die zur frühzeitigen Beteiligung hinaus - wurden

- zur Herausnahme von Flächen aus dem Geltungsbereiches,
- zur Lage des Erschließungsweges
- zur Verlagerung der Erschließungsanlagen und
- generell zur Ausweisung des Wohngebietes 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.

Die entsprechend vom Landesamt f. Kultur u. Denkmalpflege geforderte archäologische Voruntersuchung wurde nicht durchgeführt. Gemäß beigefügtem Übersichtsplan des Landesamtes liegt das bekannte Bodendenkmal überwiegend nordwestlich des Sagarder Baches und damit weitestgehend außerhalb des Plangebietes. Bauflächen sind hierdurch voraussichtlich nicht berührt. Im Rahmen der Umweltprüfung ist das bekannte Bodendenkmal zu berücksichtigen. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Nach den vorliegenden Unterlagen der Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege ist eine Betroffenheit des bekannten Bodendenkmals durch den B-Plan derzeit nicht oder nicht in erheblichem Umfang erkennbar. Geht die Behörde davon aus, dass das bekannte Bodendenkmal in seiner tatsächlichen Ausdehnung vermutlich noch viel größer ist und sich evtl. auch in das Plangebiet hinein erstrecken könnte? Dies ist der Stellungnahme nicht zu entnehmen. Daher wird seitens der Gemeinde derzeit kein Anlass für weitergehende und von der Behörde geforderte

Untersuchungen, wie Sondagen oder geophysikalische Untersuchungen, gesehen. Eine Begehung des Geländes sowie die Auswertung vorhandener Luftbilder sind sicher durch die Behörde selbst erfolgt und die Erkenntnisse in diese Stellungnahme mit eingeflossen.

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 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.

Auf den vollversiegelten Flächen 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 Pflanzen und Tiere des Siedlungsraumes vorkommen, werden diese Arten auch nach der Umsetzung der Planung einen Lebensraum finden.

Durch die Erschließungsarbeiten und durch den Bau der Wohnhäuser 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.

Durch die erforderlichen Bodenbewegungen kann es 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.

Durch die Bebauung und Flächenversiegelung im oberen Bereich der Hanglage 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.

Aufgrund der Tatsache, dass das bekannte Bodendenkmal nur sehr geringfügig in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hineinreicht und Bauflächen nicht betroffen sind, werden die geplanten Baumaßnahmen voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter haben. Bei der Realisierung des Vorhabens gelten die üblichen Vorschriften bei der Durchführung von Erdarbeiten.

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 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.

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

Die Gemeinde Sagard plant die Bebauung der ehemaligen Gärtnerei an der Capeller Straße mit einer einheitlichen Wohnanlage einschließlich der erforderlichen Erschließungsstraße. Die Bebauung wird den topographischen Gegebenheiten angepasst. Aufgrund der durchgeführten Umweltprüfung stuft die Gemeinde Sagard die Umweltauswirkungen, die durch den Bebauungsplan Nr. 9 hervorgerufen werden, als nicht erheblich ein.

#### 4 Abwägungsvorgang

Die Anregungen

– des Landkreises

- zur Planzeichenerklärung werden durch entsprechende Ergänzung,
- zur grünordnerischen Festsetzung des Brachestreifens sowie zur Eingriffsbilanzierung und Bewertung der Biotope und Ausgleichsmaßnahmen werden durch Änderung der Ausgleichsbilanz und Erweiterung der Ausgleichsmaßnahme außerhalb,

– durch den Zweckverband zu den Belangen des Trink-, Schmutz- und Regenwasser werden durch Ergänzung der Begründung

– zu den Belange der Müllentsorgung durch den Eigenbetrieb des Landkreises werden durch Ergänzung der Begründung

berücksichtigt.

Die Anregungen des Landkreises

– zur Festsetzung von Farben werden mit Verweis auf die ausreichend bestimmte Festsetzung und Praktikabilität

– zur weiteren Festsetzung von Firstrichtungen mit Verweis auf die fehlende Erfordernis und

– zur Zuordnungsfestsetzung mit Verweis auf den Inhalt der „Zuordnung“

nicht berücksichtigt.

Die Anregungen des Landesamtes f. Kultur u. Denkmalpflege zur zusätzlichen Untersuchung bei einem Bodendenkmal werden mit Verweis auf den Sinn und Inhalt einer Umweltprüfung nicht 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 ein 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 Festsetzung des Wohngebietes mit Verweis auf
  - o die städtebauliche und erschließungstechnische Notwendigkeit zur Lage des Weges,
  - o die nicht unzumutbare mögliche Lärmbelästigung und
  - o die beabsichtigte städtebauliche Nachverdichtungnicht berücksichtigt.

Sagard, den 27.06.2007

  
Sahr, Bürgermeisterin