

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs.1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 30 „Marlow“ der Gemeinde Sagard

Mit der Planung werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung von Baurecht für v.a. Eigenheime zur Verbesserung der Wohnungsversorgung der örtlichen Bevölkerung sowie zur Unterstützung der Eigentumbildung weiterer Bevölkerungsschichten durch Ergänzung des bestehenden Wohngebiets,
- Entwicklung einer vorgenutzten, durch die angrenzende Wohnbebauung vorgeprägten Fläche zur Gewährleistung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB,
- Beseitigung nicht mehr genutzter baulicher Anlagen und dadurch Vermeidung eines städtebaulichen Missstandes mit dem Ziel von Fortentwicklung und Umbau eines vorhandenen Ortsteils gem. § 1 (6) Nr.4 BauGB sowie
- Schaffung und Erhalt von Arbeitsplätzen.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Das Plangebiet liegen außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts. Schutzgebiete nach internationalem Recht befinden sich erst in einem großen Abstand von gut 1,9 km südwestlich im Bereich des Großen Jasmunder Boddens.

Im Umweltbericht wurde die Betroffenheit aller Umweltbelange eingehend untersucht (Artenschutz, Baumschutz, Biotopschutz, Schutz der Wälder, Bodenschutz). Es wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Der Baumbestand im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung wurde erfasst. Zur Umsetzung des Vorhabens sind nach derzeitigem Stand keine Fällungen von Einzelbäumen innerhalb des Vorhabengebietes notwendig. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope. Das Vorhaben berührt keinen Wald, weder direkt noch in unmittelbarer Nähe befinden sich Waldflächen.

Das Plangebiet umfasst eine Brachfläche, die noch bis vor kurzem mit einem alten Molkereigebäude und dazugehörigen Nebenanlagen sowie einer nahezu vollständigen Versiegelung überzogen war. Die Flächen waren bzw. sind baulich vorgeprägt. Das Flächenrecycling entspricht dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden und der Reduzierung von Neuversiegelung.

Die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung von Schmutzwasser kann über die örtlichen Anlagen des ZWAR abgesichert werden. Auf dem Flurstück 45 sind bereits Anschlussschächte für Schmutz- und Niederschlagswasser vorhanden.

Eine detaillierte Beschreibung der vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Fauna sind dem Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen. Durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann eine erhebliche Beeinträchtigung betroffener oder potenziell betroffener Arten sowie ein Eintritt der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Die Kompensation des ermittelten Kompensationsbedarfs in Höhe von **3.654 m² EFÄ** wird über die Abbuchung von einem gesetzlich anerkannten Ökopunktekonto innerhalb der betroffenen Landschaftszone Ostseeküstenland erbracht.

Eine Umsetzung eines vergleichbaren Vorhabens an einem anderen Standort hätte unter Umständen eine vollständig neue Erschließung sowie die Inanspruchnahme von bisher baulich nicht geprägten Flächen zur Folge. Gleichwohl sind alternative Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebiets denkbar, welche jedoch ebenso mit einem Neubau verbunden wären. Zudem würde die Entwicklung von dringend benötigtem Wohnraum im Gemeindegebiet Sagards behindert werden. Vor diesem Hintergrund bestehen hinsichtlich der Entwicklung des Areals keine wirtschaftlich vertretbaren Alternativen.

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 30 „Marlow“ in der Gemeinde Sagard ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter bzw. Standortfaktoren *Naturraum/ Relief, Boden, Fläche, Grundwasser/ Oberflächenwasser/ Küstengewässer, Wasserrahmenrichtlinie, Klima/ Klimawandel/ Luftqualität, Vegetation/ Biotope/ Baumbestand, Fauna, Schutzgebiete, Landschaftsbild, Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung, Störfall/ Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen* sowie *Kultur- und Sachgüter/ Historisches Erbe* als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter bzw. Standortfaktoren sind durch das geplante Vorhaben in der bereits baulich bzw. anthropogen vorgeprägten Umgebung nicht zu erkennen.

Im Zuge der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung sind Stellungnahmen mit inhaltlichen Hinweisen/Einwänden vom Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, vom Wasser- und Bodenverband Rügen und vom Landkreis Vorpommern-Rügen abgegeben worden, die in der Planung berücksichtigt wurden.