



24.05.2007

5. 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	3
4. Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes	4
5. Erschließung	4
6. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft	5
7. Flächenbilanz	5
8. Planungen und Nutzungsregelungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften, Denkmalschutz und sonstige Darstellungen	5
Altlastenstandorte	5
Bodendenkmalpflege	5
Naturschutz	6
Waldabstand	6
Wasserwirtschaft	6
Baumschutz	6
9. Kosten für die Gemeinde Sagard	6
10. Verfahrensablauf	7
Teil II - Umweltbericht (§ 2 a BauGB)	8
1. Einleitung	8
1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	8
1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanung und ihre Bedeutung für den vorbereitenden Bauleitplan	8
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	10
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	10
2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Wechselwirkungen	11
2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	13
2.4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	13
2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	13
3. Zusätzliche Angaben	14
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	14
3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	15
3.3 Zusammenfassung	15

Teil I Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bauleitplanes

1. Lage des von der Änderung betroffenen Bereiches

Die Gemeindevertretung Sagard hat in ihrer Sitzung am 14.09.2006 die Aufstellung der 5. 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 die ca. 6,7 ha großen Flächen des Kreide-Farbenwerkes Rügen GmbH auf den Flurstücken 7, 8, 9, 10, 11 und 12, der Flur 1 Gemarkung Mönkendorf und den Flurstücken 8, 9, 20/2, 23, 24, 25, 26, 27, 28 u. 29 der Flur 3, Gemarkung Sagard nordwestlich des Quatzendorfer Weges.

Der Standort in einem aufgelassenen Kreidebruch ist seit 1939 gewerblich genutzt. Damals entstand ein Kreidewerk, welches den abgebauten Rohstoff zur weiteren Verarbeitung aufbereitete. Diese Produktion lief bis 1991 und dabei seit 1961 im Verbund mit dem großen Kreidewerk in Klementelwitz ca. 2 km östlich. Seit 1993 erfolgt in Quatzendorf in einem eigenständigen Unternehmen die Verarbeitung und Veredlung der bereits aufgearbeiteten Kreide in weiteren Prozessen zu Farben, Kleistern, Bindemitteln, Heilkreide, etc. Ebenso werden am Standort durch das Kittwerk Pirna Produkte hergestellt.

2. Ziele und Zweck der Planung

Anlass der vorliegenden F-Planänderung ist, vorausschauend für die am Standort bestehende und etablierte industrielle Nutzung für das Kreide-Farbenwerk Rügen und das Kittwerk Pirna die Existenz bzw. die dafür notwendige bauliche Erweiterung zu sichern. Schon heute ist absehbar, dass es mittelfristig erforderlich sein wird, dafür einen verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan) aufzustellen. Dieser kann nur aus dem F-Plan entwickelt werden, so dass dessen frühzeitige Änderung, letztendlich die von der Gemeinde gewollte Existenz der Betriebe am Standort gewährleistet.

Eine räumliche Erweiterung der geplanten gewerblichen und industriellen Nutzung über die derzeit betrieblich genutzten und ehemals für den Vorgängerbetrieb (Kreidewerk) in Anspruch genommenen Flächen erfolgt nicht. Klarstellend ist aufzuführen, dass alle Grundstücke, die Gegenstand der vorliegenden Änderung sind, sich im Eigentum des Kreide-Farbenwerkes befinden. Somit sichert die Darstellung von weiteren Flächen (Wald, Flächen z. Schutz, z. Pflege u. z. Entwicklung von Natur u. Landschaft) am Rande der gewerblichen Baufläche eindeutig diese Einschränkung.

Ebenso ist keine Ansiedlung neuer sonstiger Gewerbebetriebe vorgesehen. Jedoch ist von einer Erweiterung und Differenzierung der Produktpalette der bestehenden Betriebe des Kreide-Farbenwerk Rügen und Kittwerk Pirna auszugehen. Diese Planungsabsicht wird sowohl vom Landkreis Rügen, Amt f. Wirtschaft u. Kultur (vgl. Stellungnahme vom 10.11.2006), der Industrie- u. Handelskammer (23.11.2006) und dem Amt f. Raumordnung u. Landesplanung Vorpommern (20.11.2006) positiv beurteilt.

Um im B-Plan die Möglichkeit weiterer Differenzierung der zulässigen Nutzung zu erhalten und auf die Bedürfnisse der Produktionserweiterung bzw. -differenzierung reagieren zu können er-

folgt die Darstellung als gewerbliche Baufläche und nicht als Gewerbegebiet. Somit ist später eine vsl. nur auf Teilen erforderliche Festsetzung von Industriegebiet neben Gewerbegebiet möglich.

Dabei erfolgt die geänderte Darstellung entsprechend des derzeitigen Bestandes auf allen Flächen, die sich im Eigentum des Kreidefarbenwerkes befinden und die weit über die zukünftig gewerblich zu nutzenden Flächen hinausgehen. Die Darstellung als Baufläche beschränkt sich auf die vor Ort als bebaut bzw. gewerblich genutzten Bereiche mit Gebäuden, Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätzen sowie einen Teil des Vorfeldes mit stillgelegtem Gleisanschluss. Für einen Teil dieser Bereiche, die seit längerem stillgelegt sind, ist der bauordnungsrechtliche Bestandschutz in Frage zu stellen.

Daran anschließend befinden sich die Randbereiche, die auf Grund der natürlichen Vegetationsentwicklung, ihrer Größe und des Artenbesatzes als Wald im Sinne des Waldgesetzes gelten.

Die übrigen Flächen, derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt, werden in Arrondierung der Waldflächen als Flächen zum Schutz, zur Pflege u. Entwicklung v. Natur u. Landschaft dargestellt, um hier zukünftig bspw. Ausgleichmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft umzusetzen. Denkbar ist hier die Erweiterung des Waldes und Ausbildung eines Waldrandes.

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:

- Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der am Tag des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauN-VO) 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.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum rechtswirksamen F-Plan von 1990 bis Juli 2000 (abschließender Beschluss) wurden die fraglichen Flächen bereits im Vorentwurf als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Dies umfasste den gesamten westlichen Bereich in Quatzendorf außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Nicht zuletzt der Verweis auf weitere in der Gemeinde vorhandene Gewerbeflächen in und an

der Ortslage Sagard sowie die Tatsache, dass zum damaligen Zeitpunkt die für die bestehenden Betriebe erforderlichen baulichen Maßnahmen innerhalb des Gebäudebestandes nach § 35 (4) BauGB zulässig gewesen wären, führte zur Herausnahme aller Bauflächen in diesem Bereich. Wie oben begründet, reichen mittelfristig die bau- und planungsrechtlichen Potenziale im Außenbereich (§ 35 BauGB) nicht aus. Zur Sicherung der Betriebe ist derzeit bereits absehbar, dass zur baulichen Erweiterung oder Umnutzung ein B-Plan aufzustellen ist, dem die Gemeinde mit der vorliegenden F-Planänderung frühzeitig Rechnung trägt.

4. Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes

Geändert dargestellt (überplant) wird insgesamt eine 6,7 ha große Fläche, die bisher

- als Fläche für die Landwirtschaft auf 5,3 ha
- und als Fläche zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung v. Natur u. Landschaft auf 1,4 ha dargestellt war. Die zukünftige Darstellung erfolgt
- als gewerbliche Baufläche auf 3,8 ha,
- als Flächen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung v. Natur auf 1,3 ha.
- und als Fläche für Wald auf 1,6 ha.

5. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung für die neu dargestellte gewerbliche Baufläche erfolgt wie bisher über die vorhandene Straße, den Quatzendorfer Weg.

Dieser Bereich ist bereits erschlossen. Die Hauptver- und Entsorgungsleitungen liegen in der Straße 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 als ver- und entsorgungspflichtige Körperschaft gem. Landeswassergesetz M-V dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Rügen, Bergen und ist mit diesem zu regeln.

Der betrachtete Bereich ist vom Trinkwasser her bereits erschlossen. Änderungen und Erweiterungen, die sich im Zusammenhang mit Produktionserweiterungen ergeben, sind mit dem B-Planverfahren zu klären.

Der Zweckverband betreibt hier jedoch keine öffentliche Regen- und Schmutzwasserleitung. Im Zuge der folgenden B-Planung sind Nachweise und Planungen zur Entsorgung sowohl des Regen- wie auch des Schmutzwassers (vsl. über Einzelanlage) zu erarbeiten. Für die Entwässerungsplanung sind die einschlägigen Anhänge der Abwasserverordnung und ATV-Regelwerke für die Behandlung des Produktionsabwassers zu Grund zu legen.

Als Vorflut kann der unter dem Betriebsgelände verrohrte Sagarder Bach (Graben Z 88) benutzt werden. Für dieses Rohr ist beidseitig ein Unterhaltstreifen von 7 Metern von baulichen und sonstigen Anlagen frei zu halten. Dieser Schutzstreifen ist im B-Plan festzusetzen.

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.

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 § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB kein Ausgleich erforderlich ist.

Mit der geänderten Darstellung von Bauflächen wird im derzeitigen Außenbereich ein möglicher Eingriff in Natur und Landschaft, der im nachfolgenden B-Plan detailliert zu bilanzieren ist, vorbereitet. Aufgrund der Tatsache, dass die dargestellten Bauflächen bereits im Bestand zu einem großen Teil baulich und gewerblich genutzt werden und somit versiegelt sind, ist von einem überschaubaren Ausgleichsbedarf auszugehen. Dieser kann vsl. in den ebenfalls im Änderungsbereich dargestellten Flächen zum Schutz, zur Pflege u. Entwicklung v. Natur u. Landschaft untergebracht werden. Darüber hinaus verfügt die Gemeinde Sagard im rechtswirksamen F-Plan über weitere, noch nicht in Anspruch genommene, Flächen für diesen Zweck.

7. Flächenbilanz

Durch die 5. Änderung des F-Planes entfällt die Darstellung von 5,3 ha Flächen für die Landwirtschaft und von 0,1 ha für Flächen zum Schutz, zur Pflege u. Entwicklung v. Natur u. Landschaft. Neu dargestellt werden 3,8 ha gewerbliche Bauflächen und 1,6 ha Wald.

Damit erhöhen sich in der Gemeinde Sagard, gem. Regionalem Raumordnungsprogramm Vorpostern einem ländlichen Zentralort bzw. zukünftig Grundzentrum, die dargestellten gewerblichen Bauflächen um 30 % von 12,52 auf 16,32 ha. Im rechtswirksamen F-Plan sind 11,5 ha dargestellt und aus der ersten Änderung resultieren 1,02 ha Erweiterung im Bereich Sondergebiet Handel westlich der Ortslage an der L 30.

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

Altlastenstandorte

Es sind keine Standorte im Geltungsbereich der 5. Änderung des F-Planes bekannt.

Bodendenkmalpflege

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.

Naturschutz

An den Geltungsbereich der Änderung grenzt das Landschaftsschutzgebietes „Ostrügen“ unmittelbar an. Bei der Abgrenzung wurden die Grundstücksgrenzen des Kreidewerkes herangezogen, so dass die 5. Änderung des F-Planes außerhalb des LSG liegt. Die gesetzlich geschützten Biotope nach LNatSchG M-V sind in der Planzeichnung dargestellt

Waldabstand

Derzeit grenzen die genutzten Flächen der Gewerbebetriebe unmittelbar an den natürlich entstandenen Wald an. Ihre Nutzung genießt damit und auch im zukünftig aufzustellenden verbindlichen Bauleitplan (B-Plan) Bestandsschutz. Im B-Plan ist einerseits nach Vermessung festzusetzen, wo die Grenze des Waldabstandes verläuft. Andererseits ist durch differenzierte Nutzungsfestsetzung zu klären, in wieweit Teile der gewerblichen Nutzung, da sie nicht dem (wenn auch nur vorübergehenden) Aufenthalt von Menschen dienen, ggf. doch noch innerhalb des generellen Waldabstandes von 30 Metern gem. § 3 Waldabstandserlass des Landes M-V zulässig sein können. Jedoch müssen bei auszuweisenden Baufeldern die 30 m Abstand zum Wald eingehalten werden, wenn sie nicht für bauliche Anlagen gem. § 2 Waldabstandsverordnung M-V vorgesehen sind.

Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Von der 5. 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.

Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich nach Baumschutzverordnung des Landkreises Rügen und § 26a LNatSchG M-V geschützte Einzelbäume. Der Schutzstatus ist bei der weiteren Planung zu beachten.

9. Kosten für die Gemeinde Sagard

Der Gemeinde Sagard entstehen für die Durchführung der Planänderung keine Kosten, da diese

durch einen Dritten entsprechend eines städtebaulichen Vertrages übernommen werden. Weiterhin sind keine zusätzlichen Erschließungsanlagen herzustellen oder zu unterhalten und keine sonstigen kommunalen Aufgaben zusätzlich oder erstmalig für die Änderung oder aufgrund ihrer Auswirkungen im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung zu tätigen.

10. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	14.09.2006
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	16.10 bis 06.11.2006
Planungsanzeige	09.10.2006
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	02.11.2006
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	22.02.2007
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Abstimmung mit den Nachbargemeinden	04.03.2007
Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses	12.03. bis 11.04.2007
Entwurfsauslegung	02.04.2007 bis 04.05.2007
Abwägungsbeschluss	24.05.2007
Abschließender Beschluss	24.05.2007

Teil II - Umweltbericht (§ 2 a BauGB)

1. Einleitung

Dieser Umweltbericht gehört zum Vorentwurf der Begründung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans (F-Plan) der 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 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sagard umfasst die ca. 6,7 ha großen Flächen im Eigentum des Kreide-Farbenwerkes nordwestlich des Quatzendorfer Weges und ca. 1 Kilometer östlich der Ortsmitte von Sagard.

b) Art und Umfang des Vorhabens

Zweck des Vorhabens, die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, ist Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die spätere Aufstellung eines Bebauungsplanes, der die weitere betriebliche Entwicklung des bestehenden Kreidefarbenwerkes gewährleistet.

c) Bedarf an Grund und Boden

Aus der geänderten Darstellung im Flächennutzungsplan resultiert kein weiterer Bedarf an Grund und Boden, da der als Baufläche dargestellte Teil der F-Planänderung von 3,8 ha im Bestand bereits jetzt überwiegend versiegelt ist und gewerblich genutzt wird.

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

1.2.1 Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz:

Für die vorliegende Planung gilt die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002, zuletzt geändert durch das Gesetz z. Erleichterung v. Planungsvorhaben f. d. Innenentwicklung d. Städte vom 21.12.2006. 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 Darstellung von bisher überwiegend gewerblich genutzten Flächen in Quatzendorf wird dem Ziel der Wiedernutzbarmachung, wenn auch in isolierter Einzellage außerhalb der Ortslage 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 die vorgesehene Weiternutzung von gewerblich genutzten Flächen wird eine weitere Zersiedelung der Landschaft infolge von Inanspruchnahme anderer und unbebauter Grundstücke 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 im 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 Tagebau, 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.“

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

a) Schutzgut Mensch

Das Vorhabengebiet liegt als genutzter Bereich ca. 1 km östlich der Ortslage bzw. 550 Meter östlich des bebauten Ortsrandes von Sagard. Es ist derzeit als eingezäuntes Gewerbegrundstück nicht begehbar. Unmittelbar östlich und nordöstlich schließen sich die auch Wohnnutzungen im Außenbereich dienen Flächen der Splittersiedlungen Quatzendorf und Mönkendorf an.

Das Vorhabengebiet besitzt aufgrund seiner abgeschiedenen und unzugänglichen Lage in Bezug auf das Schutzgut Mensch nur eine geringe Bedeutung.

b) Schutzgut Tiere und Pflanzen

Tiere und Pflanzen im Vorhabengebiet sind von dem Lebensraum der vorherrschenden Biotop-typen abhängig. Die vorhandenen Biotope auf den zukünftig als gewerbliche Bauflächen dar-gestellten Bereichen basieren auf der bisherigen gewerblichen Nutzung. Daher ist von keinem hohen Biotopwert und einer regelmäßigen Störung für wildlebende Tiere auszugehen.

Bewertung:

Das Vorhabengebiet hat aufgrund der vorhandenen Vegetation am Rande eines genutzten Gewerbestandortes und der umgebenden Flächen für die Landwirtschaft eine mittlere Bedeu-tung als Rückzugsraum für wildlebende Tier- und Pflanzen innerhalb des Gemeindegebietes von Sagard. Die Biotopausstattung deutet nicht auf einen Lebensraum für geschützte Arten hin.

c) Schutzgut Boden

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht aus überwiegend bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. Er wird durch Geschiebemergel gebil-det und ist frostempfindlich und neigt in der zu Geschiebelehm verwitterten Hangendzone zu Staunässebildung. Das Niederungsgebiet des Sagarder Baches ist als Baugrundschwächezo-ne einzustufen, da sich dort organische Sedimente eingelagert haben. (vgl. LANDESAMT F. UMWELT, NATURSCHUTZ U. GEOLOGIE M-V, Stellungnahme als Träger öffentlicher Belan-ge, Güstrow, 23.11.2006)

Bewertung:

Die Böden im Plangebiet sind von allgemeiner Bedeutung. Sie haben keinen besonderen Schutzstatus. Bei geplanter Bebauung wird die Durchführung einer Baugrunduntersuchung zur Standfestigkeit empfohlen.

d) Schutzgut Wasser

Zum Schutzgut Wasser zählt sowohl das Grundwassers als auch das Oberflächenwassers. Das Vorhabengebiet liegt nicht in einem Bereich mit besonderer Bedeutung für die Grundwas-serneubildung. Da im Plangebiet der obere Grundwasserleiter im Wesentlichen Unterhalb des Stauers verbreitet ist, besteht für das Grundwasser keine Gefährdung durch flächenhaften Schadstoffeintrag. Der Flurabstand des Grundwassers beträgt mehr als 10 Meter. Durch die

Geländetopographie kann es jedoch zum Austritt von Schichten-, Sicker-, bzw. Stauwasser kommen, das in den Sagarder Bach fließt. Als natürliches Oberflächengewässer fließt der Sagarder Bach (überwiegend verrohrt) von Ost nach West durch das Plangebiet. Durch kreidehaltiges Wasser, das im Oberlauf eingeleitet wird, ist das Gewässer belastet. Die angrenzenden Uferbereiche können möglicherweise Hochwasserereignissen überschwemmt werden. Die vorhandenen Böden könnten bei geringem Durchlässigkeitsbeiwert für eine Niederschlagswasser- versickerung ungeeignet sein. Die Fläche liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Bewertung:

Die Schutzwürdigkeit des Grundwassers (Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag) ist aufgrund der anstehenden Bodenschichten gering. Für einen natürlichen Gewässerhaushalt haben an den Sagarder Bach angrenzende Überschwemmungsflächen eine wichtige Bedeutung. Bei geplanter Bebauung wird die Durchführung einer Baugrunduntersuchung zur Versickerungsfähigkeit empfohlen.

e) Schutzgut Klima/Luft

f) Schutzgut Landschaft

Der Freiraum des Vorhabengebietes liegt außerhalb des Siedlungsbereiches der Gemeinde Sagard am prägenden Bachtal, welches von Ost nach West durch die Gemeinde verläuft

Bewertung:

Für das Gemeindegebiet von Sagard hat der landschaftliche Freiraum des Vorhabengbietes eine hohe Bedeutung, da er Bestandteil des landschaftsbildprägenden Grünzuges entlang des Sagarder Baches ist.

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.

Bewertung:

Das Vorhabengbiet hat in Bezug auf Kultur- und Sachgüter keine Bedeutung.

h) Schutzgebiete

Das Vorhabengbiet liegt außerhalb bestehender oder vorgeschlagener Schutzgebiete. Etwa 3,5 km nordöstlich liegt das FFH-Gebiet Nr. 7 "Teile des Nationalpark Jasmund" und nach Westen in einer Entfernung von 3,5 km das FFH- Gebiet 49 „Nordrügenschke Boddenlandschaft“.

Bewertung:

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 Erweiterung der Bebauung der vorhandenen Gewerbeflächen in Quatzendorf findet keine Beeinträchtigung der im Umfeld wohnenden Menschen statt. Bei der zukünftigen Festset-

zung zulässiger Gewerbenutzungen im verbindlichen Bauleitplan ist auf die unmittelbar angrenzende Wohnnutzung und die in der Ortslage Sagard entsprechend des jetzigen Status Rücksicht zu nehmen. Das Störpotenzial darf dabei über das bestehende Maß nicht hinausgehen. Das Landschaftsbild wird durch die zu erhaltene und zu entwickelnde Eingrünung (Wald und Flächen z. Schutz, ... v. Natur u. Landschaft) nicht verändert. Die Schutzgüter werden nicht beeinträchtigt.

2.2.2 Tiere und Pflanzen

Auf den zukünftig zusätzlich vollversiegelten Flächen der möglichen Erweiterungsbebauung wird der Lebensraum für Tiere und Pflanzen nachhaltig zerstört. Durch die Baumaßnahmen werden weitere Freiflächenbereiche kurzfristig gestört. Der Funktionsverlust, der durch die Umwandlung von Brachflächen der bestehenden Gewerbebetriebe in gewerblich genutzte Flächen erfolgt, hat keine erheblichen Umweltauswirkungen.

2.2.3 Boden

Es ist eine geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes durch die Vorbereitung späterer zusätzlicher Bebauung auf den dargestellten gewerblichen Bauflächen zu erwarten. Da die im Bestand vorhandene starke Verdichtung, Bebauung und gewerbliche Beanspruchung des Bodens der zukünftig zulässigen Versiegelung annähernd nahe kommt, wird durch die Planung keine wesentliche Verschlechterung des Zustandes vorbereitet. Für die als Wald und Flächen z. Schutz, ... v. Natur u. Landschaft dargestellten Bereiche werden keine Veränderungen des Schutzgutes vorbereitet.

2.2.4 Wasser

Es erfolgt eine geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes durch die Vorbereitung späterer zusätzlicher Bebauung auf den dargestellten gewerblichen Bauflächen, aber nur hinsichtlich der lokalen Grundwasserneubildung. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Grundwassersituation wird nicht erwartet.

2.2.5 Klima/Luft

Durch die Vorbereitung einer weiteren Bebauung und Flächenversiegelung auf den bereits gewerblich genutzten Bereichen kommt es zu örtlich begrenzten kleinklimatischen Veränderungen. Diese betrifft die Oberflächenerwärmung durch Dach-, Wand- und Verkehrsflächen und die veränderten Windverhältnisse im Leebereich der Gebäude. Durch die vorherrschenden Westwindlagen, die starke Durchgrünung und Alleinlage des Plangebietes wird die Bebauung jedoch keine nachhaltige Beeinträchtigung des Klimas in Sagard zur Folge haben.

2.2.6 Kultur- und Sachgüter

Die mit der Planung vorbereiteten Baumaßnahmen 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 vom Grundsatz her eine spätere bauliche Erweiterung auf bereits gewerblich genutzten Bereichen vorbereitet 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.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei der Durchführung der mit der Planung vorbereiteten Um- und Neubebauung der gewerblichen Bauflächen werden sich diese – auf den derzeit ungenutzten Bereichen – geordnet entwickeln. Der vorhandene Wald bleibt bestehen und wird durch weitere Anpflanzungen auf den Flächen z. Schutz, ... v. Natur u. Landschaft arrondiert.

2.4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung (5. Änderung des F-Planes) entfallen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Um- und Erweiterungsbauten der bestehenden gewerblichen Anlagen. Diese könnten zukünftig im Rahmen des Bestandschutzes im Außenbereich geringfügig geändert, d. h. umgenutzt oder modernisiert werden. Die derzeit ungenutzten Bereiche der Gewerbeflächen werden weiter brach fallen und in den Randbereichen vermehrt der natürlichen Sukzession Raum bieten. Der vorhandene Wald und die Flächen für die Landwirtschaft bleiben bestehen.

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

a) Schutzgut Mensch

Auf Grund der Tatsache, dass keine Beeinträchtigung des Schutzgutes vorbereitet wird, sind keine Maßnahmen vorgesehen.

b) Schutzgut Tiere und Pflanzen

Für die mit der Änderung des F-Planes vorbereitete nachhaltige Zerstörung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen und den Funktionsverlust auf Teilflächen sind im nachfolgenden B-Planverfahren geeignete Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs zu treffen. Hierfür sind die im Geltungsbereich dargestellten Flächen z. Schutz, ... v. Natur u. Landschaft heranzuziehen.

c) Schutzgut Boden

Für die mit der Änderung des F-Planes vorbereiteten geringen Eingriffe in die lokalen Boden-

verhältnisse sind im nachfolgenden B-Planverfahren geeignete Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigungen zu treffen.

- d) Schutzgut Wasser
Für die mit der Änderung des F-Planes vorbereitete geringe Beeinträchtigung der lokalen Versickerungsverhältnisse sind im nachfolgenden B-Planverfahren geeignete Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung zu treffen.
- e) Schutzgut Klima/Luft
Für die mit der Änderung des F-Planes vorbereitete geringe Beeinträchtigung des lokalen Kleinklimas sind im nachfolgenden B-Planverfahren geeignete Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung und zur Begrünung der Gebäudeflächen zu treffen.
- f) Schutzgut Landschaft
Auf Grund der Tatsache, dass keine Beeinträchtigung des Schutzgutes vorbereitet wird, sind keine Maßnahmen vorgesehen.
- g) Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
Auf Grund der Tatsache, dass keine Beeinträchtigung der Schutzgüter vorbereitet wird, sind keine Maßnahmen vorgesehen.
- h) Schutzgebiete
Auf Grund der Tatsache, dass keine Beeinträchtigung des Schutzgutes vorbereitet wird, sind keine Maßnahmen vorgesehen.

2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten bzw. -alternativen

Eine Alternativenprüfung ergibt, dass unter Berücksichtigung der derzeitigen Produktionsabläufe und seiner wirtschaftlichen Möglichkeiten keine Verlagerung der bestehenden Betriebe an einen anderen Standort auf den sonstigen Gewerbegebietsflächen im Gemeindegebiet möglich ist. Die weitere Existenz des Kreide-Farbenwerkes Rügen kann mittelfristig daher nur am Standort mit geeigneten baulichen Erweiterungen gewährleistet werden.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Im Rahmen der Umweltprüfung zur vorbereitenden Bauleitplanung wurden keine technischen Verfahren (z. B. detaillierte Ermittlung des Eingriffs und Ausgleichs nach Landesmodell M-V) verwendet.

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. Im nachfolgenden B-Planverfahren sind geeignete Maßnahmen zur lokalen Minimierung und zum Ausgleich der geringen Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter festzusetzen und zu überwachen.

3.3 Zusammenfassung

Die Gemeinde Sagard plant mit der 5. F-Planänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die spätere Aufstellung eines Bebauungsplanes, der die weitere betriebliche Entwicklung des bestehenden Kreide-Farbenwerkes gewährleistet. Aufgrund der durchgeführten Umweltprüfung stuft die Gemeinde Sagard die Umweltauswirkungen, die durch die F-Planänderung hervorgerufen werden, als nicht erheblich ein.

Sagard, den 24.05.2007


Sahr, Bürgermeisterin



plan **B**

Stadtplanung
Bauleitplanung
Kommunalberatung
Regionalentwicklung

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

Knieperdamm 74
18435 Stralsund
Tel 03831-28 05 22
Fax 03831-28 05 23
Info@plan-b-stralsund.de