

Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum einfachen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 28 "Herbergstraße" der Gemeinde Sagard

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung <i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	<i>Datum</i> 29.11.2021
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung der Gemeinde Sagard (Entscheidung)	15.12.2021	Ö

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sagard hat am 12.8.2020 den Beschluss über die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 28 „Herbergstraße“ in Sagard gefasst. (BE-Nr. 078.07.149/20). Der Beschluss wurde vom 17.5.2021 bis zum 2.6.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die Planung wird über städtebauliche Verträge finanziert (Beschluss-Nr. GV 078.07.152/20 vom 12.8.2020). Die Planung wurde am 19.1.2021 beauftragt (Beschluss-Nr. GV 078.07.168/20 vom 12.8.2020). Nunmehr liegt der Entwurf der Planung vor. Dieser ist durch die Gemeinde zu billigen. Anschließend ist das Verfahren nach dem BauGB durch das Amt Nord-Rügen durchzuführen.

Beschlussvorschlag

1. Der Entwurf des einfachen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 28 „Herbergstraße“ und der Entwurf der Begründung werden gebilligt.
2. Mit den Entwürfen des Planes sowie der Begründung sind nach § 3 BauGB die Beteiligungen der Öffentlichkeit und nach § 4 BauGB die Behördenbeteiligungen durch das Amt Nord-Rügen durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen

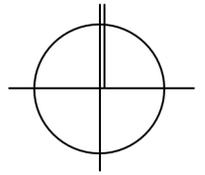
<u>Haushaltsmäßige Belastung:</u>	Ja:		Nein:	<input checked="" type="checkbox"/>	
Kosten:	€	Folgekosten:	€		
Sachkonto:					
Stehen die Mittel zur Verfügung:	Ja:		Nein:		

Anlage/n

1	Entwurf der Planzeichnung
2	Entwurf der Begründung mit den textlichen Festsetzungen

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



Gemarkung Sagard
Flur 8

WA₂	
0,3	II
o	
FH 11,5m ü.V.	

WA₁	
0,3	II
a=14m	ED
FH 8,5m ü.V.	

WA₂	
0,3	II
o	
FH 11,5m ü.V.	

Bebauungsplan Nr. 26
"alte Gärtnerei"

Bebauungsplan Nr. 25
"Wohnen an der Ernst-Thälmann-Straße"

Flur 7
Gemarkung Sagard

SATZUNG

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr.28 "Herbergstrasse" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht. Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, sowie § 86 LBauO MV in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr.28 "Herbergstrasse", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht erlassen.



Übersichtsplan ohne Maßstab

lars hertelt | stadtplanung und architektur
Freier Stadtplaner und Architekt

Frankendamm 5 18439 Stralsund
Hirschstraße 53 76133 Karlsruhe

Gemeinde Sagard

Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften

Nr. 28 "Herbergstrasse"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB
im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht

Offenlagefassung

§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Fassung vom 14.05.2021, Stand 02.12.2021

Maßstab 1:1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß PlanZV

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

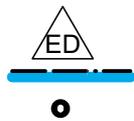
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl
II Anzahl zulässiger Vollgeschosse
FH11,5m ü.V. Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über Verkehrsfläche (Fahrbahnmittle)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

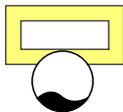
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG

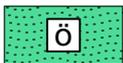
(§ 9 Absatz 1 Nummer 12, 14 und Absatz 6 BauGB)



Anlage für die Niederschlagswassersammlung

GRÜNFLÄCHEN

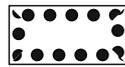
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



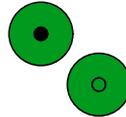
Grünfläche (öffentlich)
Zweckbestimmung hier:
- Verkehrsgrün

SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Bäume - Erhaltung
Bäume - Anpflanzen

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)
hier:
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Parkplatz

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

—◇—◇—◇ unterirdisch

SONSTIGE PLANZEICHEN



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Hinterlieger
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung: hier: Maß der baulichen Nutzung

lars hertelt |
Stadtplanung und Architektur

Dipl.-Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel. 0721 378564

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel. 03831 203496

hertelt@hertelt-stadtplanung.de

Gemeinde Sagard

Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 28 „Herbergstraße“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht

Offenlage

(§ 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

1.1) WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Abweichend von § 4 BauNVO bleiben unzulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.2) Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf mit Terrassen überschritten werden, sofern auf dem Grundstück insgesamt die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eingehalten wird.

2. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1) Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze, Carports und Garagen, sonstige Nebengebäude sowie sonstige bauliche Anlagen, die entweder nach § 6 Abs. 6 und 7 LBauO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind oder von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Dabei ist mit Anlagen, deren Höhe 1,5 m überschreitet, ein Abstand von mindestens 3 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten.

3. Maßnahmen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr.20 und 25 BauGB)

3.1) Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv, DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die im Rahmen der erforderlichen Kompensation für Einzelbaumfällungen erforderlichen Ersatzpflanzungen sind anrechenbar.

3.2) Maßnahmen zur Grundwasserbildung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anfallendes Niederschlagswasser gem. § 54 Abs. 2 WHG kann im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden, wenn die Machbarkeit gem. Arbeitsblatt DWA-A 138 sichergestellt ist und nachgewiesen wird.

Fußwege und Parkplätze auf privaten Grundstücken sind als teilversiegelte Flächen auszubilden. Zulässig sind Schotter, Schotterrassen, Rasengittersteine, oder breitfugiges, versickerungsfähiges Pflaster. Die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernden Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind dabei unzulässig.

4. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

4.1) Dachgestaltung

Zulässig sind für Hauptgebäude nur Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 17 bis 50 Grad.

Gauben müssen zu Traufe und First einen Abstand von mindestens 0,8 m und zum Ortgang einen Abstand von mindestens 1,2 m einhalten (jeweils gemessen in der Projektion in die Lotrechte). Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Gauben darf 3/4 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

5. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) und Hinweise

5.1) Hinweise bei Erdarbeiten

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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.

5.2) Fällzeiten gemäß BNatSchG

Baumfäll- und -pflegearbeiten gemäß § 39 BNatSchG generell nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

5.3) Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Für die Baufeldfreimachung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplans sind Festlegungen und Genehmigungen der Unteren Naturschutzbehörde nach § 44 Abs. 5 sowie § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind die Arbeiten bei der Unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen zu beantragen. Mit dem Antrag ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten vorzulegen.

5.4) Altlasten

Sollten sich im Fall von Baumaßnahmen Hinweise auf einen Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt MV (StALU MV) sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Rügen abzustimmen.

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.) Plangebiet	5
1.1.) Lage des Plangebiet.....	5
1.2.) Verfahrenswahl	5
1.3.) Planungsziele.....	5
1.4.) Übergeordnete Planungen	6
1.4.1.) Ziele und Grundsätze der Raumordnung	6
1.4.2.) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	7
1.5.) Bestandsaufnahme	7
1.5.1.) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet	7
1.5.2.) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts	8
2.) Städtebauliche Planung	9
2.1.) Nutzungs- und Bebauungskonzept.....	9
2.2.) Festsetzungen.....	10
2.3.) Erschließung	12
2.3.1.) Verkehrliche Erschließung	12
2.3.2.) Medientechnische Erschließung	12
2.4.) Flächenbilanz	13
3.) Auswirkungen	13
3.1.) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	13
4.) Auswirkungen auf Natur und Landschaft	14
4.1.) Allgemeines.....	14
4.2.) Beschreibung und Bewertung der potenziellen Umweltauswirkungen	15
4.2.1.) Umweltzustands und Umweltmerkmale (Bestand)	15
4.2.2.) Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	16
4.2.3.) Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen	17
4.2.4.) Eingriffsbewertung	18
4.2.5.) Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG	18

1.) Plangebiet

1.1.) Lage des Plangebiet

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Ortslage westlich der Herbergstraße sowie zwischen der *Ernst-Thälmann-Straße* und der Capellerstraße. Es umfasst die Flurstücke 23/2, 23/7 (teilweise), 53/1, 53/2, 53/3, 58, 59, 62/4, 64/2, 64/3 und 71 (teilweise) der Flur 8 Gemarkung Sagard mit einer Gesamtfläche von knapp 1,0 ha.

Die Planzeichnung beruht auf einem aktuellen Auszug aus dem ALKIS vom April 2021.

Das Plangebiet ist baulich vorgeprägt und besteht aus ehemaligen Nebenanlagen der angrenzenden Hauptnutzungen (bebauungsakzessorische Flächen) sowie aus einem zentralem Garagenhof, der der westlich angrenzenden Kleingartenanlage zuzuordnen ist.



Abbildung 1:Luftbild mit Planungsumgriff

1.2.) Verfahrenswahl

Da es sich um eine bereits bebaute und als Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage nach § 34 BauGB auch bebaubare Siedlungsfläche handelt und es sich bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes gleichzeitig um eine bauliche Nachverdichtung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB handelt (vgl. Planungsziele), kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Der Schwellenwert von 20.000 qm zulässiger Grundfläche wird nach einer überschlägigen Prüfung der Verwaltung unterschritten.

Weitere Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, welche in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, sind bei dem Schwellenwert zu berücksichtigen. Westlich des Plangebiets ist der Bebauungsplan Nr. 26 «Alte Gärtnerei» in Aufstellung. Nach aktuellem Planungsstand ist mit dieser Planung eine Versiegelung von 4.296 qm zulässig. In der Summe mit der hier vorliegenden Planung (3.679 qm) wird der Schwellenwert von 20.000 qm nicht erreicht.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgestellt und von einer Umweltprüfung abgesehen werden. Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Nutzungen und den oben genannten Planungszielen ist es ausgeschlossen, dass Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bst. b) BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes; z.B. Vogelschutzgebiete) liegen aufgrund der größeren Distanz des Plangebiets zum jeweiligen Schutzgebiet nicht vor.

Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären. Das Plangebiet liegt außerhalb des Achtungsabstands von 800 m der nächstgelegenen Störfallanlage im Sinne des § 3 Abs. 5 BImSchG (Biogasanlage der Fa. Jasmunder Biogas GmbH & Co. KG).

1.3.) Planungsziele

Mit der Planung soll der gegenwärtigen Nachfrage nach Bauplätzen für Eigenheime entsprochen werden. Die Planung wurde mit der Ausweisung des Flächennutzungsplans vorbereitet, das letzte

größere Baugebiet am Töpferberg (vgl. Bebauungsplan Nr. 21 „Wohnen am Töpferberg“ wurde seit dem Satzungsbeschluss im August 2018 erschlossen und in kurzer Zeit nahezu vollständig bebaut.

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 Eigentumsbildung weiter Bevölkerungsschichten durch Ergänzung des bestehenden Wohngebiets,
- Entwicklung einer vorgenenutzten, 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.

1.4.) Übergeordnete Planungen

1.4.1.) Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Gemeinde Sagard ist gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP) Grundzentrum, der zugeordnete Versorgungsbereich umfasst vor allem den Bereich Nord-Rügen/Wittow. Das Gemeindegebiet von Sagard ist zudem als Tourismusschwerpunktraum sowie überlagernd als Vorbehaltsfläche Landwirtschaft ausgewiesen. Die B 96 ist bis zum Abzweig Fährhafen als Teil des überregionalen, der weitere Verlauf der B 96 sowie die L 30 sind als Teil des regionalen Straßennetzes dargestellt. Der straßenbegleitende Radweg an der B 96 ist Bestandteil des regional bedeutenden Radroutennetzes.

Nach 3.2.4(2) RREP sollen Grundzentren die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen. Begründend wird ausgeführt, dass Grundzentren neben den Mittelzentren die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Zentren in den ländlichen Räumen sind. Der Funktion der Grundzentren entsprechend sollen die Zentralen Orte nach den Zielen 4.1(3, 4) RREP Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sein. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen.

Die Siedlungsentwicklung soll sich allgemein unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen (4.1(7) RREP). Begründend wird ausgeführt, dass durch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden Beeinträchtigungen der natürlichen Potenziale minimiert werden sollen. Dies wird durch Entwicklung früherer Gartenbereiche, gewerblicher Brachen sowie von Siedlungsfläche umschlossener Restflächen sichergestellt.

Im Jahr 2016 wurden die Grundsätze der Raumordnung durch das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V, 2016) inhaltlich ergänzt. Gemäß der Zielsetzung 4.2 (1) LEP ist die Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die zentralen Orte zu konzentrieren. Im Programmsatz 4.1 (5) LEP M-V wird zudem als Ziel der Raumordnung festgelegt, dass in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen sind. Dabei sind auch die bislang nicht ausgeschöpften



Abbildung 2: Auszug aus dem RREP VR

Flächenpotenziale aus den Bauleitplänen in die Prüfung einzubeziehen. Die Innenentwicklungspotenziale im Sinne 4.1 (5) LEP M-V beinhalten ausdrücklich Baulandreserven (d.h. bislang nicht ausgeschöpften Flächenpotenziale aus den Bauleitplänen), Brachflächen und leerstehende Bausubstanz.

Die Grundsätze der Raumordnung werden durch Entwicklung von bislang nicht ausgeschöpften Flächenpotenzialen als kleinteilige Arrondierung entlang bestehender Erschließungsflächen in Anbindung an die Ortslage befolgt.

1.4.2.) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Sagard im Stand der 11. Änderung stellt für den Planbereich ein allgemeines Wohngebiet, im Süden entlang der Ernst-Thälmann-Straße sowie unmittelbar entlang der Herbergstraße eine Mischgebietsausweisung dar. In letzterer ist auch ein Regenrückhaltebecken nachrichtlich ausgewiesen.

In der Begründung zur 11. Änderung wurde hinsichtlich der Wohnungsbauentwicklung in der Gemeinde ausgeführt:

Der Wohnungsbestand in der Gemeinde ist einseitig auf Geschosswohnungsbau ausgerichtet, lediglich knapp 30% der insgesamt 1.405 Wohnungen befinden sich in Einfamilienhäusern (bei regional üblichen 70 bis 80%). Dabei war der Anstieg des Anteils der Ein- und Zweifamilienhäuser am Gesamtbestand in den letzten Jahren vor allem durch Aufgabe von Geschosswohnungen bedingt, weniger durch tatsächlichen Neubau.

Das Neubauvolumen ist - auch angesichts des Mangels an verfügbaren Bauplätzen - gering, im Zehnjahresschnitt wurden jährlich nur 1,7 neue Wohngebäude fertig gestellt. Das geringe Bauvolumen hat seine Ursache auch in der fehlenden Flächenverfügbarkeit für einen individuellen Eigenheimbau; die bestehenden Wohngebiete sind dicht bebaut.

Als Konsequenz wurden im Flächennutzungsplan mehrere kleinere Arrondierungsflächen dargestellt, die schrittweise ohne umfangreiche Vorleistungen erschlossen und bebaut werden können.

Mit der Entwicklung des allgemeinen Wohngebiets entspricht der Bebauungsplan entlang der Ernst-Thälmann-Straße / Herbergstraße nicht den Vorgaben des Flächennutzungsplans und ist für diesen Teilbereich zu berichtigen.

1.5.) Bestandsaufnahme

1.5.1.) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Auch wenn das Plangebiet nur einseitig entlang der Herbergstraße durch Wohnbebauung gefasst ist, ist es vom Charakter her eher eine innerörtliche Brache und fast ausschließlich anthropogen genutzt. Es bestehen Nebengebäuden mit versiegelten Außenflächen, Garagen und Garagenhöfen. Wenige Restflächen liegen brach. Es findet keine landwirtschaftliche Nutzung statt (vgl. Feldblockkataster). Vor allem im mittleren Bereich wird das Plangebiet durch die lineare, in Ost-West-Richtung verlaufenden Garagenbauten geprägt. Im Westen schließt eine Kleingartenanlage an.

Den Planbereich im Süden quert eine verrohrter Grabenverlauf. Auch befindet sich in diesem Planabschnitt ein Regenrückhaltebecken und südlich davon, zur Ernst-Thälmann-Straße hin, liegt eine

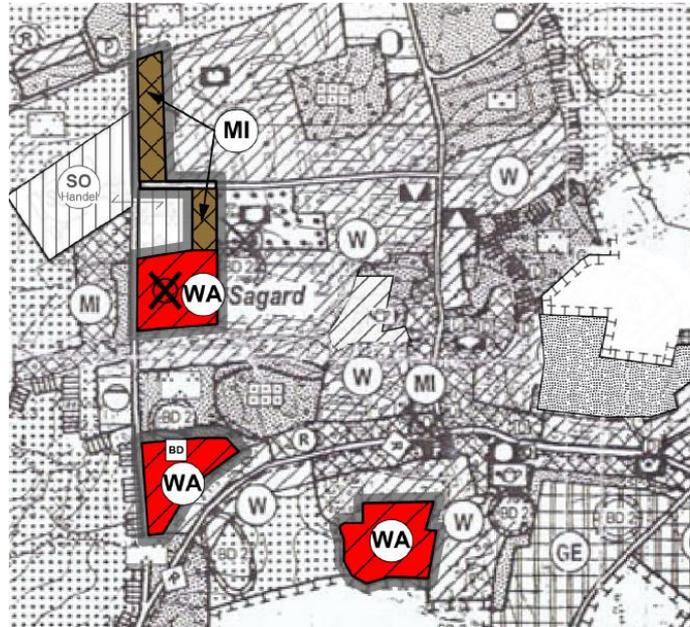


Abbildung 3: FNP-Planzeichnung, Stand 11. Änderung mit neuen Wohn- und Mischbauflächen, ohne Maßstab

als öffentliche Parkplatzanlage genutzte Fläche. Im Westen und Osten wird der Parkplatz durch Garagen, entsprechende Zufahrten und ein Trafohäuschen gerahmt. Östlich begrenzen die Gebäude der Herbergstraße bzw. die zugehörigen Gartenanlagen das Plangebiet.

Die nächstgelegene Störfallanlage im Sinne des § 3 (5a) BImSchG ist die Biogasanlage der Fa. Jasmunder Biogas GmbH & Co. KG, gelegen in einem Abstand von gut 800 m zum Plangebiet. Der Betriebsbereich wird dabei gem. § 2 Nr. 1 der 12. BImSchV i.V.m. Anhang I der unteren Klasse zugeordnet (Achtungsabstand 250 m). Des Weiteren befindet sich in einem Abstand von ca. 500 m in südöstlicher Richtung die genehmigungsbedürftige Anlage der Fa. Buss & Buss Spezialmetalle. Auch bei Einhaltung der gültigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm bzw. Immissionswerte nach GIRL M-V kann es zu Lärm- bzw. Geruchswahrnehmungen im Plangebiet verursacht durch die beiden Anlagen kommen.

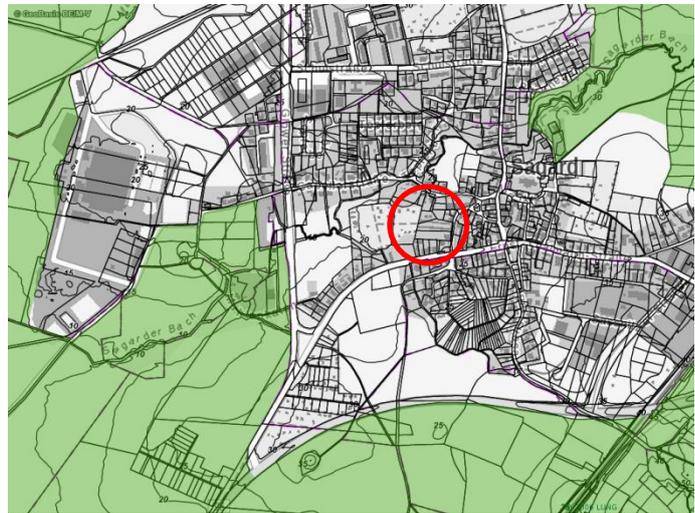


Abbildung 5: (Quelle: Umweltkartenportal)

1.5.2.) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts

Das Plangebiet liegt 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.

Schutzgebiete nach nationalem Recht

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) L 81 *Ost-rügen* beginnt westlich jenseits der *Glower Straße* in einer Entfernung von ca. 350 m. Angesichts der trennenden Wirkung der stark befahrenen Straßen sind keine Auswirkungen auf das LSG zu erkennen.

Gesetzlich geschützte Biotope

Gesetzlich geschützte Biotope werden auf dem Landesportal für das Plangebiet nicht angezeigt. Im südlichen und westlichen Grenzbereich bestehen Gehölzgruppen.

Denkmale / Bodendenkmale

Unmittelbar im Plangebiet sind Bodendenkmale nicht bekannt. Es gilt die allgemeine Sorgfaltspflicht. Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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.

Westlich des Plangebiets im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen BP 26 «Alte Gärtnerei» ist ein Bodendenkmal bekannt. Es handelt sich um ein Bodendenkmal, dessen Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird.

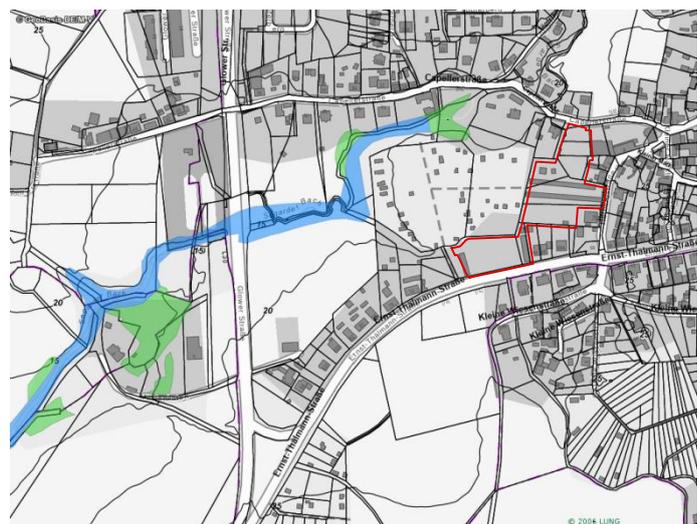


Abbildung 5: Gehölzbiotope (grün) Gewässerbiotope (blau) (Quelle: Umweltkartenportal)

2.) Städtebauliche Planung

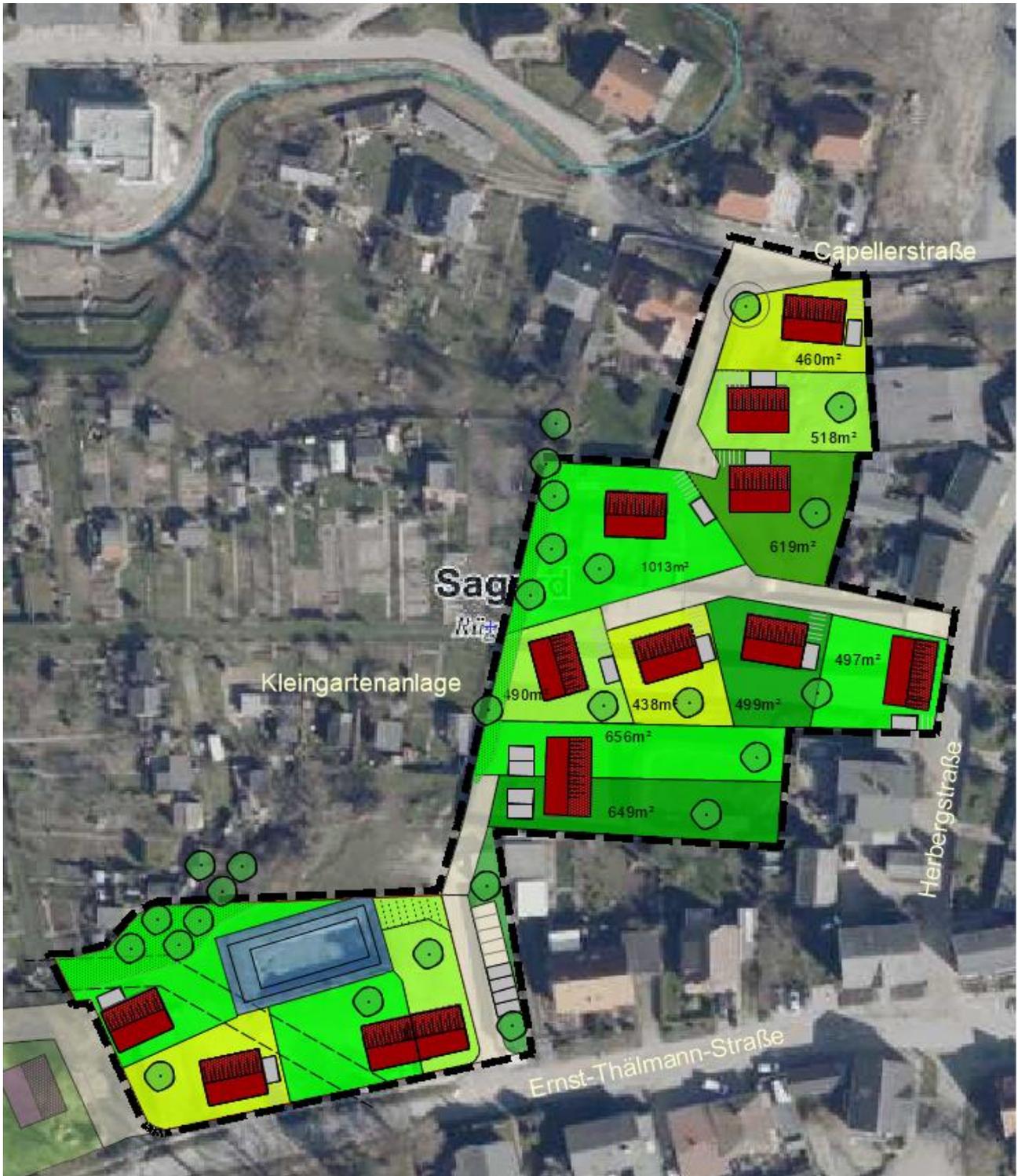


Abbildung 6: Städtebaulicher Entwurf, Stand 05/2021

2.1.) Nutzungs- und Bauungskonzept

Mit der Planung soll eine Bebauung des Plangebiets mit gut 13 Eigenheimen auf jeweils

durchschnittlich zwischen 500 qm und 700 qm großen Bauplätzen ermöglicht werden. Auf Grund der überwiegenden Lage im hinteren Bereich der Grundstücke (Bebauung in der zweiten Reihe) bzw. von der Haupteerschließung entfernt liegenden Flächen können die Mehrzahl der Grundstücke nur dezentral über Stichwege erschlossen werden. Dies gilt nicht für die Grundstücke an den bestehenden Erschließungen (Ernst-Thälmann-Straße, Capeller- und Herbergstraße).

Die Gemeinde kann darüber hinaus nur eingeschränkt über die Flächen im Plangebiet verfügen, sodass aus dieser Sicht die Errichtung einer zentralen Erschließung ausscheidet. Ohne eine zentrale Erschließung wird sich die Arrondierung bzw. Verdichtung der Bebauung u.U. in kleinen Schritten voll- und über einige Zeit hinziehen. Im Ergebnis wird dadurch eine Erschließungspflicht zulasten der Gemeinde dauerhaft vermieden.

2.2.) Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Der Nutzungsartenkatalog der BauNVO wird eingeschränkt, um in dem vergleichsweise kleinen Baugebiet verkehrsintensive Nutzungen auszuschließen und die funktionale Ausrichtung auf das Wohnen zu stärken. Ausgeschlossen bleiben aus dem Nutzungsartenkatalog des § 4 BauNVO solche Nutzungen, die Störungen und Verkehr ins Gebiet hineinbringen würden und nicht unmittelbar die Wohnnutzung unterstützen:

- Dies gilt zuerst für gewerbliche Versorgungsanlagen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen. Im Bereich der Glower- / *Schulstraße* bestehen zahlreiche, darunter auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment, die bereits eine gute fußläufige Versorgung des Wohngebiets gewährleisten. Schank- und Speisewirtschaften sind die einzigen im historischen Ortszentrum um die mittelalterliche Kirche verbliebenen öffentlichkeitswirksamen Nutzungen. Eine weitere räumliche Zerstreung der Standorte der privatwirtschaftlichen Versorgungsinfrastruktur innerhalb des Gemeindegebiets würde zu einer Schwächung der Angebote und damit der zentralen Ortsbereiche führen. Tankstellen scheiden darüber hinaus auch wegen ihrer Anforderungen an eine direkte Anbindung an überörtliche Straßen praktisch aus.
- Grundsätzlich ist die Wohnnutzung in der Tourismusregion vor fremdenverkehrlichen Nutzungen zu schützen. Mit dem Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen (als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 13a BauNVO) soll eine touristische Nutzung von Gebäuden ausgeschlossen werden.
- Anlagen für die Verwaltung und weitere nicht störende Gewerbebetriebe sollen zum Schutz der Wohnnutzung ausgeschlossen bleiben. Anlagen für die Verwaltung sollen im Umfeld der Amtsverwaltung an der *Ernst-Thälmann-Straße* im Bereich des historischen Ortszentrums konzentriert bleiben, um das Ortszentrum durch weiteren Publikumsverkehr zu stärken. Für gewerbliche Ansiedlungen stehen am nordöstlichen Ende der Ernst-Thälmann-Straße im Umfeld des Bahnhofs ausreichend Flächen zur Verfügung.
- Gartenbaubetriebe unterliegen gem. § 201 BauGB dem Begriff der Landwirtschaft, wären folglich nach § 35 BauGB auch im Außenbereich privilegiert zulässig und sind nicht auf knappe Flächen innerhalb ausgewiesener Wohngebiete angewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der Umgebungsbebauung mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt, so dass auch unter Beachtung der Nebenflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO rund die Hälfte der Grundstücksflächen unversiegelt bleiben und nach § 8 LBauO M-V begrünt werden müssen. Damit werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete bewusst nicht ausgeschöpft.

Im Bebauungsplan wird nach § 16 Abs. 6 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit für Terrassen mit Anbindung an das Wohngebäude vorgesehen; diese wären als Bestandteil der Hauptanlage bei der GRZ-Berechnung entsprechend als Hauptanlage zu berücksichtigen. Diese Vorgabe kann durch bauliche „Tricks“ jedoch leicht umgangen werden (z.B. indem ein Freisitz im Garten mit kleiner

Trennung zum Wohngebäude angegeben wird). Städtebaulich und aus Gründen des Bodenschutzes ist die Benachteiligung von Terrassen gegenüber Nebenanlagen wie z.B. Stellplätzen oder besagten Freisitzen nicht nachvollziehbar, da es sich in allen Fällen um flächige Versiegelungen handelt. Um hier zu einer städtebaulich nachvollziehbaren Vorgabe zu kommen, wird eine Überschreitung für nicht überdachte Terrassen (nicht raumhaltig) aufgenommen mit der Maßgabe, dass die zulässige Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO insgesamt eingehalten wird. Mit der Bezugnahme auf die zulässige Gesamtversiegelung ist das Maß der Überschreitung abschließend bestimmt. Die ergänzende Regelung wirkt sich weder auf die Größe der sichtbaren Baukörper noch auf die insgesamt auf den Grundstücken zulässige Versiegelung aus.

Bei der Umgebungsbebauung entlang der *Ernst-Thälmann-Straße* handelt es sich um ein- und zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Steildach. An der Zulässigkeit zweigeschossiger Gebäude wird für das gesamte Baugebiet festgehalten. Damit können neben den regionaltypischen eingeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Steildach auch die energetisch günstigen Würfelhäuser (zweigeschossig mit flach geneigtem Dach) zugelassen werden können, die in der Gebäudehöhe insgesamt nicht höher ausfallen als die traditionellen Steildachhäuser.

Hinsichtlich der zulässigen Gesamthöhe der Gebäude wird das Baugebiet in grundsätzlich zwei Abschnitte gegliedert. Während entlang der bestehenden Erschließungen entsprechend der Umgebungsbebauung eine Gebäudehöhe von 11,5 m berücksichtigt wird, was einem zweigeschossigen Gebäude mit ausgebautem Steildach entspricht (vgl. auch die Festsetzungen in den Bebauungsplänen Nr. 25 und 26), bleibt in den rückwärtigen Bereichen die Gebäudehöhe auf 8,5 m begrenzt (jeweils gemessen über der Höhe der erschließenden Verkehrsfläche), um hier bei zweigeschossigen Gebäuden die Errichtung eines zusätzlichen Dachgeschosses auszuschließen. Durch den Bezug auf die Höhenlage der Verkehrsfläche wird ein einheitliches Straßenbild gewährleistet.

Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen angegeben, wobei der überbaubare Bereich grundstücksübergreifend festgelegt wird. Dies betrifft insbesondere die Bebauung der Hinterliegergrundstücke und ermöglicht im Rahmen der Grundstücksbildung ein gewisse Flexibilität bei den Grundstückszuschnitten.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit der Einschränkung zulässig, dass Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, einen Abstand von 3,0 m zur festgesetzten Verkehrsfläche einhalten müssen. Damit soll eine unangemessene optische Präsenz von Nebenanlagen im Straßenbild sowie eine Einengung des Straßenraums verhindert werden.

Auch flächige (d.h. nicht raumhaltige) Bauteile wie z.B. Terrassen werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen (s.o.).

Grünordnung

Explizite Maßnahmen zur Grünordnung sind bis auf die Festsetzung zum dauerhaften Erhalt bestehender Gehölzgruppen am südlichen und westlichen Rand des Plangebietes nicht vorgesehen. Nach Osten grenzt das Plangebiet an bestehende Bebauung bzw. deren Freibereiche an und im Westen liegt keine Kleingartenanlage. Der Planbereich wird weiterhin stark durchgrünt bleiben. Grundsätzlich gilt für nicht überbaute Grundstücksflächen § 8 der LBauO-MV. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind 1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und 2. zu begrünen oder zu bepflanzen. Mit einer moderaten baulichen Dichte wird die zulässige Obergrenze des § 17 BauNVO von GRZ 0,4 für allgemeine Wohngebiete in Entsprechung mit der angestrebten aufgelockerten Bebauungsstruktur bewusst nicht ausgeschöpft. Die festgesetzte GRZ von 0,3 gewährleistet, dass gut die Hälfte der Baugrundstücksfläche dauerhaft unversiegelt bleibt.

Angesichts der Regelung nach § 13a BauGB entstehen auch bei ergänzenden Neubauten keine Eingriffe im Sinne § 1a BauGB, so dass die Festsetzung von Pflanzgeboten aus ökologischen Gründen unverhältnismäßig wäre. In der Planung werden jedoch als Grünordnungsmaßnahmen Einzelbaumpflanzungen vorgesehen, die eine gewisse Strukturierung mit Großgrün sicherstellen. Auf den

Baugrundstücken ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv, DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei einem Baum pro angefangene 500 qm Grundstücksfläche beläuft sich die Pflanzverpflichtung auf mindestens einen Baum. Mit den Pflanzgeboten standortgerechter Laubbäume können die kompensationspflichtigen Eingriffe in den Baumbestand anteilig ausgeglichen werden. Auf räumliche Vorgaben zur Einordnung der Bäume auf den privaten Baugrundstücken wird verzichtet, um den späteren Bauherren möglichst viel Freiraum bei der Gartengestaltung zu belassen. Erfahrungsgemäß werden von Bauherren bevorzugt solche Bäume gepflegt und dauerhaft erhalten, die nicht als Belastung / Einschränkung für die bauliche Nutzung betrachtet werden.

Anfallendes Oberflächenwasser soll im Planbereich zur Versickerung gebracht werden, soweit es angesichts der Bodenverhältnisse möglich ist (Sande, sickerwasserbestimmt). Fußwege und Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind dabei unzulässig.

2.3.) Erschließung

2.3.1.) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch privat zu errichtende neue Stichstraßen als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen.

Ausgegangen wird von kurzen Stichwegen, die unter Berücksichtigung des verringerten Begegnungsverkehrs auf eine Breite von 5,50 m inklusiv Entwässerungstreifen beschränkt werden.

Bis zu 5 öffentliche Besucherstellplätze sollen vor der Wendeanlage am südwestlichen Ende der Planstraße A entstehen. Die Wendeanlage wird ausschließlich auf den Pkw-Verkehr ausgelegt, da für den Schwerlastverkehr eine Durchfahrtmöglichkeit zur angrenzenden *Glöwer Straße* geschaffen wird.

2.3.2.) Medientechnische Erschließung

In der angrenzenden Straßen sind alle Medien vorhanden. Von dort sind die Erschließungsanlagen entsprechend den jeweiligen Satzungen oder Konzessionsverträge sowie der geltenden technischen Regelwerke aufzubauen.

Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Dem ZWAR obliegt im Plangebiet die Abwasserbeseitigungspflicht gem. § 56 WHG bzw. § 40 LWaG M-V. Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgen durch den ZWAR; es besteht satzungsgemäß Anschlusszwang. Die Versorgung mit Trinkwasser und die und Entsorgung von Schmutzwasser kann über die örtlichen Anlagen des ZWAR abgesichert werden. Nutzbare Anlagen sind in der Nachbarschaft vorhanden, die öffentlichen Netze werden mit der Erschließung des Plangebiets kleinräumlich ergänzt.

Das von den befestigten und bebauten Flächen gesammelt abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser nach § 54 (2) Wasserhaushaltsgesetz und ist dem ZWAR gem. § 40 (2) LWaG vom Grundsatz her zu überlassen (Anschlusszwang gem. § 3 der Abwasseranschlusssatzung). Die Entsorgung des Wohngebiets wird über die geplanten Anlagen abgesichert werden können (Aufbau eines Trennkanales).

Für Niederschlagswasser, das auf den Grundstücken verwertet oder nachweislich versickert wird, entfällt die Pflicht zur Beseitigung durch den ZWAR. Niederschlagswasser kann auf den privaten Grundstücken versickert werden, soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse erlauben. Die Machbarkeit gem. Arbeitsblatt DWA-A 138 ist nachzuweisen. Falls die Baugrundverhältnisse es nachweislich zulassen, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken schadlos möglich ist, hat diese Lösung Vorrang gegenüber dem o. g. zentralen Anschluss.

Eine Löschwasserversorgung in Höhe des Grundschutzes (48 m³ für 2 Stunden) ist über das Trinkwassernetz des ZWAR nach aktueller Einschätzung in ganz Sagard gewährleistet. Über die sich im

Umfeld des Plangebietes befindenden Hydranten können maximal 48,00 m³/h Löschwasser bereitgestellt werden. Diese Werte sind als Löschwassermenge für die zweistündige Erstbrandbekämpfung gemäß DVGW - Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 zu verstehen. Bei gleichzeitiger Entnahme aus mehreren Hydranten reduzieren sich die Einzelentnahmemengen, so dass insgesamt auch nur maximal 48,00 m³/h Löschwasser verfügbar ist.

Die maximale Entfernung von Gebäuden zur öffentlichen Verkehrsfläche darf laut LBauO 50m nicht überschreiten. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen (z. B. an Einspeisestellen) herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

Energieversorgung

Die Erschließung mit Strom und Gas kann über das anliegende Netz gesichert werden, das innere Leitungsnetz ist je nach Bedarf neu aufzubauen.

Abfallentsorgung

Müllentsorgung: Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der aktuellen Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger. Die an den Stichwegen bestehenden Wohneinrichtungen werden den anfallenden Müll an die bestehenden Straßen vorziehen müssen.

2.4.) Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz. Insgesamt werden 8.176 qm Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche von 2.453 qm sowie einer zu erwartenden Gesamtversiegelung (incl. Erschließung und Regenrückhaltung) von rund 5.289 qm festgesetzt.

	Flächen- größe	GRZ	Zulässige Grundfläche	Zulässige Versiegelung	Bestehende Ver- siegelung	Zusätzliche Versiegelung
WA	8.176 qm	0,3	2.453 qm	3.679 qm	1.236 qm	+ 2.443 qm
Verkehrsfläche (öffentlich)	293 qm		-	293 qm		+ 293 qm
Verkehrsfläche bes. Zweck- bestimmung	777 qm			777 qm	905 qm Zuf. Garagen	- 128 qm
Verkehrsfläche bes. Zweck- bestimmung-Parkplatz					1.111 qm E.-Thälmann-Str.	- 1.111 qm
Flächen für die Regenwas- serrückhaltung	540 qm			540 qm	540 qm	+/- 0 qm
öffentliche Grünflächen	122 qm			-	---	
Gesamt	9.908 qm			5.289 qm		1.497 qm

Auf Grund der vorherigen Nutzung des Plangebiets ist von einer zusätzlichen maximalen Versiegelung von 1.497 qm auszugehen.

3.) Auswirkungen

3.1.) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

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

- Vorrangig ist die Wohnungsversorgung der örtlichen Bevölkerung, auch durch Unterstützung der Eigentumsbildung der Bevölkerung. Mit der Entwicklung eines Eigenheimgebiets mit gut 13 Bauplätzen wird der einseitig auf Geschosswohnungsbau ausgerichtete Wohnungsbestand in der Gemeinde bedarfsgerecht ergänzt. Die Planung dient der Sicherung der Wohnbedürfnisse der örtlichen Bevölkerung, auch unter Berücksichtigung der regionalen Funktion Sagards als Grundzentrum.
- Die Belange von Natur- und Umweltschutz sind angesichts der Bebauung auf bisherig nur geringfügig vorgenutzten Flächen berührt. Mit einer zulässigen Grundfläche von 2.570 qm wird der Grenzwert des § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung deutlich unterschritten. Nach § 13a BauGB gelten in diesem Fall angesichts der angrenzenden Ortslage jedoch Eingriffe nach § 1a Abs. 3 BauGB als bereits zulässig, so dass das Erfordernis eines Ausgleichs entfällt. Durch die Arrondierung des Siedlungsbereichs können bestehende Flächenbedarfe vergleichsweise sparsam und schonend auf durch den Siedlungsbereich vorgeprägten berücksichtigt werden. Von der offenen Landschaft ist das Plangebiet durch die bestehende Bebauung entlang der *Ernst-Thälmann-Straße* sowie der Kleingartenanlage und weiter westlich der *Glower Straße* abgetrennt. Über das Maß derzeitiger Beeinträchtigungen hinausgehende Auswirkungen auf angrenzende Naturbereiche sind aufgrund der Vorprägung sowie der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs nicht zu erwarten.

Darüber hinaus sind die privaten Belange der Grundstückseigentümer sowie der Eigentümer angrenzender Grundstücke (nachbarliche Belange) angemessen zu berücksichtigen. Derzeit besteht für die Grundstücke im Plangebiet kein Baurecht.

Da im Plangebiet derzeit keine Bebauung als Hauptnutzung zulässig ist, erfordern die privaten Belange vor allem den Schutz der Nachbarschaft. Dabei sind für die Nachbarschaft die hohen Schutzanforderungen eines faktischen Wohngebiets zu berücksichtigen. Mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wird dem Anspruch der Nachbarschaft entsprochen. Nutzungskonflikte sind (auch wegen der Einschränkung des Nutzungsartenkatalogs) nicht zu erwarten. Im Bebauungsplan werden keine Nutzungen zugelassen, die nicht bereits für die Umgebung prägend vorhanden oder allgemein als gebietstypisch anzusehen wären.

Durch die neue Bebauung entstehen neue Nachbarschaften. Das Bundesverwaltungsgericht hat hierzu mehrfach erkannt, dass es in der Regel weder einen Schutz vor Verschlechterung der freien Aussicht noch vor Einsichtsmöglichkeiten von neuen benachbarten Häusern gebe.

Durch die Erweiterung des Wohngebiets entsteht zusätzlicher Verkehr, der jedoch angesichts der überschaubaren Größe des Plangebiets auf den umliegenden Straßen nicht zu einer erheblichen Zunahme der Verkehrsbelastung führen wird.

4.) Auswirkungen auf Natur und Landschaft

4.1.) Allgemeines

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung.

Im Folgenden soll daher überschlägig geprüft werden, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bzw. § 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Dabei sind überschlägig folgende mögliche umweltrelevante Auswirkungen der Planung zu berücksichtigen.

- *Anlagebedingt* wird die Gesamtversiegelung im Plangebiet durch die zugelassene Bebauung zunehmen und dadurch die bisherige Biotopausstattung verlorengehen. Angesichts der angrenzend bereits vorhandenen Siedlungs- und Verkehrsflächen werden die Eingriffe jedoch nur lokale Wirkung entfalten. Zum im Westen liegenden Sagarder Bach besteht ein Abstand, so dass die dort bestehenden wertgebenden Biotoptypen nicht betroffen sind. Erhebliche anlagebedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da

das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereichs liegt und die Höhe der umliegenden Bebauung nicht überschritten wird.

- *Betriebsbedingt* kommt es zu einer maßvollen Intensivierung der Wohnnutzung. Die zulässigen Nutzungen entsprechen den in der Umgebung vorhandenen Nutzungen, so dass keine Nutzungskonflikte erkennbar sind. Im Vergleich mit der Vorbelastung durch die bestehende Ortslage ist die Veränderung bezüglich der betriebsbedingten Auswirkungen nicht erheblich.
- Die *baubedingten Auswirkungen* werden bei fach- und sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung der Zeiten für Rodung und Baufeldfreimachung, Schutz des Mutterbodens, Einhaltung einschlägiger Grenz- und Orientierungswerte gem. Allgemeiner Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm) als nicht erheblich eingeschätzt und können schon angesichts der Kurzfristigkeit vernachlässigt werden. Artenschutzrechtliche Vorgaben hinsichtlich möglicher Bauzeiten und Sorgfaltspflichten bei der Bauvorbereitung sind zu berücksichtigen.

4.2.) Beschreibung und Bewertung der potenziellen Umweltauswirkungen

4.2.1.) Umweltzustands und Umweltmerkmale (Bestand)

Schutzgut	Bestand
Boden	Nach der großmaßstäblichen Analyse des Bodenpotentials (Bodenfunktionsbereiche) sind westlich die Böden im nördlichen Plangebiet im Umfeld des Sagarder Bachs als Kolluvisole grundwasserfern (fb14), im südlichen als sickerwasserbestimmte Sande (fb01) anzusprechen. Es findet keine landwirtschaftliche Nutzung statt.
Fläche	Durch Siedlungs- und Verkehrsflächen umschlossener Bereich, im Flächennutzungsplan als Wohnbau-/Mischbauläche dargestellt.
Wasser	Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten sowie festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Angesichts der Höhenlage besteht keine Überflutungsgefahr. Der Grundwasserflurabstand beträgt im Wesentlichen >5 - 10 m, im Norden in Nähe des Sagarder Bachs auch geringer. Die Mächtigkeit bindiger Deckschichten liegt < 5 m, der Grundwasserleiter ist damit unbedeckt, die Geschütztheit gering.
WRRL	Grundwasserkörper WP_KO_10_16
Klima/Luft	Die mit Gehölzen strukturierten Wiesenflächen des Plangebietes nehmen im Landschaftszusammenhang keine regulierende Funktion im Sinne eines Kaltluftentstehungsgebietes ein.
Folgen des Klimawandels	Klimatische Belastungen (projektbezogene Auswirkungen) sind angesichts der geplanten Nutzungsart und –intensität nicht absehbar.
Wärme / Strahlung	Das gut durchlüftete Plangebiet nahe der Küste des Großen Jasmunder Boddens neigt nicht zu Hitzeanstauungen und Strahlungsbelastungen.
Pflanzen/ Tiere/ Biologische Vielfalt	Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich an der <i>Ernst-Thälmann-Straße</i> im Süden, der <i>Capeller Straße</i> im Norden bzw. der Bebauung der Herbergstraße im Osten, von der anschließenden offenen Landschaft im Westen getrennt durch eine Kleingartensiedlung sowie im westlichen Anschluss daran die stark befahrene <i>Glöwer Straße</i> (L30). Das Plangebiet wird anthropogen genutzt. Nutzungsarten sind öffentliche Stellplätze, ein Regenwasserüberlaufbecken, Garagen mit ihren Zufahrten und Hausgärten. Mit Ausnahme der randlichen Gehölzstruktur entlang der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze befinden sich im Plangebiet keine Gehölzstrukturen.

	<p>Fledermäuse: Vorkommen von Fledermaussommerquartieren können v.a. in der Plangebietsnähe im Altbaumbestand entlang des Sagarder Baches sowie in den wenigen Bestandsgebäuden nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Vögel: Straßen- und siedlungsnahe Gehölzbestände bieten vor allem Generalisten einen Lebensraum.</p> <p>Reptilien: Streng geschützte Reptilienarten sind auf den durch Heckenstrukturen und Rasenflächen geprägten wüchsigen Flächen sowie in Nutzung befindlichen Verkehrsflächen (Zufahrten, Parkplatz) nicht zu vermuten.</p> <p>Amphibien: Im Umfeld des Plangebiets bestehen keine Laichgewässer.</p> <p>Fischotter: Nachweis im Messtischblattquadranten (Sagarder Bach), bislang nur eine eingeschränkte Eignung, da im Durchlass keine trockene Querung der <i>Glower Straße</i> vorhanden.</p>
Landschaft	<p>Landschaftsbildraum <i>Ackerlandschaft um Sagard</i> (Nr. II 7 – 1) mit einer Bewertung von mittel bis hoch. Das Landschaftsbild ist durch umgebende Bebauung und Infrastruktureinrichtungen siedlungs- und intensivlandwirtschaftlich geprägt.</p> <p>Das LSG <i>Ostrügen</i> liegt westlich getrennt jenseits der stark befahrenen <i>Glower Straße</i>.</p>
Mensch/ Menschliche Gesundheit/ Bevölkerung	<p>Erholung: keine erholungsrelevante Struktur,</p> <p>Infrastrukturkosten: günstige Erschließung durch direkte Anbindung an bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen;</p> <p>erhöhte Distanz zu Freiräumen: nein</p> <p>Hitzestress Risikobevölkerungsgruppen (Kleinkinder, Menschen über 75, Vorbelastete): nein</p>
Störfall	<p>Im relevanten Umfeld des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe vorhanden, deren Sicherheitsbereiche sich in das Plangebiet hinein erstrecken. Die nächstgelegene Störfallanlage im Sinne des § 3 (5a) BImSchG ist eine Biogasanlage in Sagard, gelegen in einem Abstand von rund 800 m zum Plangebiet. Der Betriebsbereich wird gem. § 2 Nr. 1 der 12. BImSchV i.V.m. Anhang I der unteren Klasse zugeordnet (Achtungsabstand 250 m).</p>
Kultur und Sachgüter/ Historisches Erbe	<p>Im Plangebiet ist kein Bodendenkmal bekannt.</p>

4.2.2.) Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit der Planung soll die angrenzende Ortslage auf bisherig öffentlich genutzten Parkplatz und privat genutzten Hofflächen sowie Garagenflächen arrondiert werden. Dabei werden die bislang vereinzelt Siedlungsflächen entlang der *Ernst-Thälmann-Straße* im Süden, der *Capeller Straße* im Norden und der Herbergstraße innerhalb des durch die stark befahrene *Glower Straße* von der offenen Landschaft abgetrennten Bereichs zusammenwachsen.

In Fortsetzung der Umgebungsbebauung wird ein Wohngebiet mit gut 1,0 ha Baugebiet bei insgesamt moderater Dichte entstehen. Mehr als die Hälfte des Plangebiets wird dauerhaft unversiegelt bleiben und als Grünfläche angelegt werden. Pflanzgebote stellen eine angemessene Strukturierung mit Großgrün sicher.

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	voraussichtliche erhebliche Auswirkungen
Boden	Durch die Planung wird die Versiegelung zunehmen, jedoch angesichts

Fläche	der Kleinteiligkeit sowie insgesamt moderaten baulichen Dichte nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.
Wasser	
WRRL	Der Grundwasserkörper ist auf Grund unschädlicher Nutzungen nicht betroffen.
Klima/Luft	Für das Siedlungsgebiet sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter ableitbar.
Folgen des Klimawandels	Mit möglichen Extremwetterereignissen einhergehende projektbezogene Umweltrisiken auf andere Schutzgüter sind nicht zu erwarten.
Wärme/ Strahlung	Eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung nicht einhergehen
Pflanzen/ Tiere/ Biologische Vielfalt	<p>Temporäre Beeinträchtigungen für gehölbewohnende Vogelarten sowie Fledermäuse insgesamt sind nicht vollständig auszuschließen. Da der Zeitraum der Umsetzung aktuell nicht absehbar ist, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auf eine abschließende Bearbeitung des Artenschutzes verzichtet. Vor Umsetzung der Planung ist ein Artenschutzgutachten zu erstellen und mit der UNB abzustimmen. Bei der Umsetzung sind Bauzeitenregelungen zu berücksichtigen (vgl. § 39 BNatSchG). Vor Abriss der in geringem Umfang vorhandenen Altbebauung ist eine Artenschutzkontrolle durchzuführen.</p> <p>Geschützte Pflanzenarten oder wertebegabende Biotope sind nicht betroffen. Der Baumschutz ist im Rahmen der Gesetzgebung in der Umsetzung zu beachten.</p> <p>Zur Strukturierung des Plangebietes mit Großgrün sind Einzelbaumpflanzungen festgesetzt.</p>
Landschaftsbild	<p>Weder für den Bereich der Ackerfläche noch für das Siedlungsgebiet sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes ableitbar. Anteilig wird der Gehölzbestand am östlichen Rand des Plangebietes zum Erhalt festgesetzt, ebenso die im Plangebiet stehenden Straßenbäume.</p> <p>Keine Auswirkung auf das Landschaftsschutzgebiet Ostrügen.</p>
Mensch/ Menschliche Gesundheit/ Bevölkerung	Weder im Planbereich noch im Siedlungsgebiet sind erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter ableitbar, die angestrebte Nutzung entspricht der Umgebungscharakteristik.
Störfall	Das Vorhaben berührt keine Störfallbetriebe und stellt selbst auch keinen Störfallbetrieb dar.
Kultur und Sachgüter / Historisches Erbe	Die Veränderung oder Beseitigung des Bodendenkmals im Plangebiet kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Versacher des Eingriffs zu tragen [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

4.2.3.) Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Das Plangebiet liegt grundsätzlich innerhalb des Siedlungsgebiets von Sagard, welches im Westen in einer Entfernung von ca. 300m von der stark befahrenen Glower Straße von den angrenzenden Landschaftsbereichen abgetrennt ist. Damit vermeidet die Planung Landschaftsverbrauch und stellt einen schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden sicher. Die Schonung des Bodens wird durch eine vergleichsweise moderate bauliche Dichte unterstützt (GRZ 0,3), welche die

Obergrenzen nach § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete bewusst nicht ausschöpft.

Auf den Grundstücken wird zur Strukturierung des neuen Wohngebietes abhängig von der Grundstücksgröße ein Pflanzgebot für standortheimische Laubbäume sowie für die bestehenden Gehölzstrukturen ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

Weitere Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nicht darstellbar.

4.2.4.) Eingriffsbewertung

Eingriffsermittlung: Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume.

Der gesetzliche Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V erstreckt sich auf Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden. Dies gilt nicht für Bäume in Hausgärten (mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen und Linden), Obstbäume (mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie), Pappeln im Innenbereich, Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts, Wald im Sinne des Forstrechts und Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestandes erstellt wurde.

Ergänzend ist bei der Bewertung möglicher Gehölzverluste die Baumschutzsatzung der Gemeinde Sagard zu beachten. Diese stellt – zusätzlich zu den Vorgaben nach §18 NatSchAG M-V – auch folgende Bäume und Gehölze unter Schutz:

- Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 50cm (in 100 cm Höhe gemessen),
- Nadelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 70cm (in 100 cm Höhe gemessen),
- mehrstämmig ausgebildete Bäume, wenn wenigstens zwei Stämme jeweils einen Stammumfang von mindestens 40cm aufweisen,
- größenunabhängige Einzelbäume der Arten Eibe (*Taxus baccata*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*), Esskastanie (*Castanea sativa*) und Walnuss (*Juglans regia*) sowie Wildobstarten,
- Bäume und Sträucher jeglicher Art, wenn sie Flächen von mehr als 100m² bedecken.

Bestandsverluste geschützter Bäume sind im Fällantrag zu bilanzieren. Die Kompensation ist in der Fällgenehmigung festzusetzen. Bestandsverluste geschützter Landschaftsbestandteile im Sinne des § 29 BNatSchG sind keine Eingriffe im Sinne der §§ 14-17 BNatSchG, sondern nach § 29 Abs. 2 BNatSchG auszugleichen, und können daher im Bebauungsplan durch die Gemeinde nicht abschließend geregelt werden. Die Vorschriften der Baumschutzsatzung stellen die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans sicher, da die Naturschutzbehörde von den Verboten Ausnahmen zuzulassen hat, wenn ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann.

Ersatzpflanzungen, welche aus den im Zuge der Umsetzung von Einzelvorhaben zu beantragenden Fällgenehmigungen resultieren, können auf den privaten Baugrundstücken angeordnet werden. Diese sind im Rahmen der Festsetzung zur Einzelbaumpflanzung anrechenbar.

4.2.5.) Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG

Gesetzliche Grundlage

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG und somit ein Vollzugshindernis für die Bauleitplanung eintreten können.

Für bauliche Maßnahmen relevant sind die Zugriffsverbote nach § 44 Abs 1 BNatSchG, demnach ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Für zulässige Maßnahmen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt ein Verstoß gegen

- das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,
- das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,
- das Verbot nach Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Grundsätzlich ist dabei festzustellen, dass nicht bereits die Bebauungsplanung, sondern erst der Vollzug dieser Planung zum Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen kann. Um jedoch die generelle Vollzugsfähigkeit und damit die Erforderlichkeit der Planung zu belegen, ist daher im Verfahren der Planaufstellung vorausschauend zu ermitteln, ob die vorgesehenen Festsetzungen auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen.

Da der Zeitraum der Umsetzung der Planung aktuell nicht absehbar ist, können die Belange des Artenschutzes im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht abschließend bearbeitet werden. Vor Umsetzung der Planung ist ein Artenschutzgutachten zu erstellen und mit der UNB abzustimmen. Bei der Umsetzung sind Bauzeitenregelungen (z.B. gem. § 39 BNatSchG) und eventuelle im Ergebnis des Artenschutzgutachtens erforderliche Maßnahmen zu berücksichtigen. Unmittelbar vor Abriss der Altbebauung oder Umbauten am Dach oder Fassade ist eine Artenschutzkontrolle durchzuführen.

Abschichtung

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG verweisen dabei auf die „besonders geschützten Arten“. Die Begriffsbestimmung lässt sich § 7 BNatSchG entnehmen. Entsprechend der Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen sind bei zulässigen Eingriffen gemäß § 14 BNatSchG folgende Arten prüfrelevant:

- alle wildlebenden Vogelarten
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Nach Anlage 2 der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE), Neufassung 2018 gehören für Erwerbsgartenbaubiotop sowie für Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen lediglich die Artengruppen Fledermäuse, Vögel und Reptilien zu den zu erwartenden Standard-Artengruppen. In der nachfolgenden Tabelle werden, unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, die für die weiteren Betrachtungen relevanten Arten des Anhangs IV der FFH-RL ermittelt.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion vor dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
Säugetiere	Europäischer Wolf, Biber, Haselmaus, Schweinswal	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	im Vorfeld auszuschließen		nein
	Fischotter,				
Fledermäuse	alle Arten	geeigneter Lebensraum im Altbaumbestand sowie den Gebäuden vorhanden	keine Betroffenheit hinsichtlich der Gehölzbestände, die entnommen werden; Altbebauung ist vor Abriss auf Artenbesatz zu kontrollieren; Habitatverluste sind evtl. auszugleichen		nein, erfolgt im Zuge der Abrissmaßnahme zeitnah zur Umsetzung
Fische	Baltischer Stör, Nordseeschnäpel	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein
Reptilien	Schlingnatter, Zauneidechse, Europäische Sumpfschildkröte	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein
Amphibien	Rotbauchunke, Kreuzkröte, Wechselkröte, Laubfrosch, Knoblauchkröte, Moorfrosch, Springfrosch, Kleiner Wasserfrosch, Kammolch	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein
Weichtiere	Zierliche Teller-schnecke, Gemeine Flussmuschel	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein
Libellen	Grüne Mosaikjungfer, Asiatische Keiljungfer, Östliche Moosjungfer, Zierliche Moosjungfer, Große Moosjungfer, Sibirische Winterlibelle	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein
Käfer	Großer Eichenbock, Breitrand,	kein geeigneter Lebensraum im	im Vorfeld auszuschließen		nein

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion der vor dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer, Eremit	Plangebiet vorhanden			
Falter	Großer Feuerfalter, Blauschilerner Feuerfalter, Nachtkerzen-schwärmer	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein
Gefäßpflanzen	Sumpf-Engelwurz, Kriechender Sellerie, Frauenschuh, Sand-Silberscharte, Sumpfglanzkrout, Schwimmendes Froschkraut	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein

Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie Anlage I (Datengrundlage LUNG Stand: Juli 2017)

Konfliktermittlung und -bewertung

Im Rahmen der Konfliktermittlung und -bewertung sind nach der Abschichtung als relevante Arten zu betrachten: Fledermausarten und gehölbewohnende Vogelarten.

Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Projektwirkungen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen betroffener Arten führen könnten, lassen sich nach ihrer Ursache wie folgt gliedern:

- anlagebedingte Ursachen
- betriebsbedingte Ursachen
- baubedingte Ursachen

Nach der Wirkdauer wird zudem zwischen temporären und dauerhaften Wirkungen unterschieden.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Wirkungen: In Folge der Planungsumsetzung wird es auf weiten Teilen des Plangebiets zu einer Umnutzung von des Geländes hin zu einer Wohnnutzung mit umgebenden Garten- und Infrastrukturflächen (Spielplatz, Parkplätze, Zufahrten) kommen. Durch die Nutzungsänderung kommt es gebäudeumgebend zu einer flächigen Hausgartenfläche im gesamten als Wohnbaufläche ausgewiesenen Plangebiet.

Grundsätzlich störungstolerante Vogelarten, welche sich auch in den Gehölzen der bestehenden Hausgärten aufgehalten haben, werden den neu erschlossenen Siedlungsraum im selben Maße annehmen, da sich die Neunutzung nicht von der bisherigen, angrenzenden Nutzung unterscheidet. Die mit der menschlichen Präsenz einhergehenden Störungen werden dabei das Maß der vorhandenen Störungen nicht überschreiten. Darüber hinaus gehende Änderungen sind für das Plangebiet nicht vorgesehen.

Durch die Beseitigungen von Bäumen, Hecken und Buschwerk können im Einzelfall Lebensräume verloren gehen. Wiedergenutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten unterliegen dabei auch während der Abwesenheitszeiten der Tiere dem Schädigungsverbot, da sie auch im Folgejahr wieder benutzt

werden. Eine artenschutzrechtlich konforme Umsetzung ist in diesem Fall möglich, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies kann bei den kartierten, relevanten Artengruppen z.B. durch die generelle Duldung der Wiederbesiedlung sowie im Einzelfall durch die zusätzliche Herstellung geeigneter Ersatzquartiere (Nistkästen oder -hilfen) gewährleistet werden. Insbesondere gehölzbewohnende Arten sowie Ubiquisten werden auch zukünftig im Plangebiet anzutreffen sein, so dass sich der jeweilige Erhaltungszustand der lokalen, im Siedlungsbereich vorkommenden Arten nicht systematisch verändern wird. Artenschutzrechtliche Konflikte, die eine Umsetzung der Planung dauerhaft verhindern können, sind auf der Ebene der anlagebedingten und betriebsbedingten Wirkungen (d.h. solcher im Sinne der Bodenordnung) im Siedlungsbereich nicht zu erkennen.

Baubedingte Wirkungen: Baubedingten Wirkungen z.B. Störungen und Tötungen bei der Beseitigung von Bäumen, Hecken und Buschwerk kann durch Beachtung entsprechender Sorgfaltspflichten begegnet werden. § 39 BNatSchG sieht zum Schutz des Brutgeschehens allgemein Zeitfenster für Maßnahmen am Gehölzbestand vor, sodass spezifische Festsetzungen hierzu entbehrlich sind. Demnach ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Zulässig sind lediglich schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Allgemein gilt bezüglich der Abwendung von nur während bestimmter Zeiten geltender Verbote der Störung von Tieren im Sinne § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG, dass deren Einhaltung regelmäßig im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch Erlass von Nebenbestimmungen sichergestellt werden kann, z.B. durch ein Verbot der Durchführung von Bauarbeiten während gewisser Zeiten. Aber auch Regelungen zur Freistellung von Zugriffsverboten auf Lebensstätten können auf das Baugenehmigungsverfahren delegiert werden, vor allem, wenn bei Angebotsplanungen, wie im vorliegenden Fall, bei denen einzelne Baumaßnahmen erst mittel- bzw. langfristig verwirklicht werden, bestimmte Ausgleichsmaßnahmen erst bei Durchführung der Bebauung zweckmäßig sind. Aufgrund der Dynamik der Artveränderungen wären auch alle auf heutigen Erhebungen basierenden Aussagen zum Zeitpunkt der tatsächlichen Bebauung möglicherweise veraltet.

Sagard, Dezember 2021