

## Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur Klarstellungs- und Entwicklungssatzung "Kleine Wiesenstraße" in Sagard

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung <i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	<i>Datum</i> 07.04.2022
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung der Gemeinde Sagard (Entscheidung)	11.05.2022	Ö

### Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sagard hat am 13.10.2021 den Beschluss Nr. GV 078.07.287/21 über die Vergabe eines Planungsauftrages zur Erstellung einer Klarstellungs- und Entwicklungssatzung für einen Teilbereich der Kleinen Wiesenstraße in Sagard gefasst. Der Auftrag wurde am 3.11.2020 ausgelöst. Der Entwurf der Satzung wurde am 13.10.2021 gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 29.11.2021 bis 10.12.2021 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen im Amt Nord-Rügen und im Internet unter [www.b-planpool.de](http://www.b-planpool.de). Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich vom 12.11.2021 bis 30.11.2021. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 1.12.2021 beteiligt. Die Planung wurde angezeigt. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 20.12.2021 bis zum 25.01.2022. durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen im Amt Nord-Rügen und im Internet unter [www.b-planpool.de](http://www.b-planpool.de). Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich sowie auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen und im Internet vom 2.12.2021 bis 22.12.2021. Nunmehr liegen alle Stellungnahmen vor. Diese sind auszuwerten (Abwägung).

Mit dem Satzungsbeschluss ist das Planverfahren abgeschlossen.

### Beschlussvorschlag

1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB vorgebrachten Hinweise und Anregungen von Bürgern sowie die Stellungnahmen der von der Planung berührten Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden zur Klarstellungs- und Entwicklungssatzung „Kleine Wiesenstraße“ hat die Gemeindevertretung mit folgendem Ergebnis geprüft: Von 14 von der Planung berührten Behörden und 4 Nachbargemeinden haben 9 Behörden und 2 Nachbargemeinden eine Stellungnahme abgegeben. Von Bürgern gingen keine Stellungnahmen ein (ausführliche Abwägungsentscheidung in der Anlage).
  - a) berücksichtigt werden Hinweise und Anregungen von:
    - Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern
    - Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen

**b) teilweise berücksichtigt werden Hinweise und Anregungen von:**

- Landkreis Vorpommern-Rügen

**c) folgende Behörden/Nachbargemeinden hatten keine planungsrelevanten Hinweise und Anregungen zur Planung:**

- EWE
- e.dis
- Deutsche Telekom
- Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern
- IHK zu Rostock
- Landesamt für Gesundheit und Soziales MV
- Gemeinde Glowe
- Gemeinde Lohme

2. Das Bauamt Nord-Rügen wird beauftragt die Behörden, die Hinweise und Anregungen gegeben haben, unter Angabe von Gründen von diesem Ergebnis in Kenntnis zu setzen.

3. Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.9.2021 (BGBl. I S 4177) beschließt die Gemeindevertretung Sagard die Klarstellungs- und Entwicklungssatzung „Kleine Wiesenstraße“ für Teile der Kleinen Wiesenstraße in Sagard bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung.

4. Die Begründung wird gebilligt.

5. Das Bauamt Nord-Rügen wird beauftragt, die Klarstellungs- und Entwicklungssatzung mit der Begründung ortsüblich gem. § 10 Abs. 3 und § 10a Abs. 2 BauGB und der Hauptsatzung der Gemeinde Sagard bekannt zu machen; dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung und die dem Plan zugrunde liegenden Vorschriften während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

**Finanzielle Auswirkungen**

Haushaltsmäßige Belastung:	Ja:		Nein:	X	
Kosten:	€	Folgekosten:			€
Sachkonto:					
Stehen die Mittel zur Verfügung:	Ja:		Nein:		

**Anlage/n**

1	Abwägungsvorschlag Planungsbüro
2	Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen verkleinert

3	Begründung
---	------------

## Abwägungsvorschlag

### Stellungnahmen im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB und § 2 BauGB zur Klarstellungs- und Entwicklungssatzung "Kleine Wiesenstraße" der Gemeinde Sagard

#### 1) Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

##### 1.1) Landkreis Vorpommern Rügen, *Stellungnahme vom 20.01.2022*

#### I. Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Städtebauliche und planungsrechtliche Belange</u></p> <p>Die Gemeinde Sagard möchte das Gebiet um die Wiesenstraße und die Kleine Wiesenstraße herum als Wohngebiet entwickeln. Hierzu hat sie bereits ihren Flächennutzungsplan 2017 mit der 11. Änderung entsprechend angepasst.</p> <p>Mit vorliegender Satzung plant die Gemeinde den sog. „Innenbereich“ nach § 34 BauGB auf bereits als Kleingärten genutzte Bereiche am Siedlungsrand auszuweiten. Insgesamt sollen mit der vorliegenden Planung ca. 11 Grundstücke als Bauland neu ausgewiesen werden.</p>	<p>Die Darstellung entspricht der gemeindlichen planerischen Absicht.</p>
<p>Da sich eine Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB (sog. „Entwicklungssatzung“) auf bereits bebaute Bereiche im Außenbereich bezieht (siehe auch Begründung S. 2, Pkt. 1.1.) und für Bereiche mit gewissem Bebauungszusammenhang gedacht ist (z.B. Weiler), die im Sinne des § 34 BauGB aber sonst kein eigenständiger Ortsteil wären, ist die Anwendung der Satzung hier zu hinterfragen. Der inhaltliche Widerspruch wird auch in den eigenen Betrachtungen der Gemeinde (Begründung Seite 3, Pkt. Pkt. 1.3) deutlich; da nicht von „bebauten“ sondern von „anthropogen vorgeprägten Flächen“ die Rede ist (siehe auch meine nachfolgende Stellungnahme der Bauaufsicht).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er wird jedoch nicht geteilt. Es wird auf die bestehende Bebauung angrenzend zum Planbereich verwiesen. Die Gemeinde folgt mit den ausgewiesenen Flächen dem eigenen Vorschlag der Einwandgeberin.</p>
<p>Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB ist eine gesicherte Erschließung. Innerhalb der Begründung wird von einer Bedarfsergänzung gesprochen, jedoch ist unklar, was genau damit gemeint ist. Die Planzeichnung ist ebenfalls nicht aussagekräftig. Insbesondere die Erschließung der Flurstücke 117 bis 119 sollte geprüft werden.</p> <p>Die Herstellung sowie die bauliche Veränderung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Sinne des StrWG–MV</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Bebauung der Flächen ist ein Bauantrag zu stellen. Dem entsprechend ist die Erschließung mit dem Bauantrag nachzuweisen. In der Planzeichnung ist eine öffentliche Verkehrsfläche nördlich der Flurstücke 117-119 ausgewiesen, aber leider nicht in der Planzeichenerklärung erklärt. Dies wird nachgeholt.</p> <p>Der Hinweis ist der planenden Gemeinde bekannt.</p>

bedürfen u.a. einer Genehmigung nach § 10 StrWG-MV.	
<p>Die unter § 34 Abs. 4 BauGB gelisteten Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde werden im allgemeinen Sprachgebrauch auch als „Ortsabrundungssatzungen“ bezeichnet. Mit vorliegender Planung wird der Ort jedoch entsprechend den Entwicklungszielen des Flächennutzungsplanes offensichtlich noch nicht „abgerundet“.</p> <p>In wie weit sich die Gemeinde bereits als langfristiges Entwicklungsziel mit der Erschließungssituation des gesamten südlichen Bereiches auseinandergesetzt hat, konnte ich den vorliegenden Unterlagen nicht entnehmen. Da zur Gebietsentwicklung entsprechend dem wirksamen Flächennutzungsplan eine weitere Erschließung sowie insbesondere ein Ausbau der Verkehrsfläche notwendig wird, sollte sich die Gemeinde mit Fragestellungen zu Verkehrszunahmen, ausreichenden Straßenbreiten inkl. Gehwegen, sowie zur medientechnischen Ver- und Entsorgung (z.B. Niederschlagswasserbeseitigung, siehe auch meine nachfolgende Stellungnahme der Wasserwirtschaft) im Groben auseinandersetzen.</p> <p>Der Anschluss an ein wachsendes Wohngebiet sollte der Gemeinde bereits jetzt schon allgemein klar sein, weil bereits mit der jetzigen Planung keine zukünftig unzumutbare Erschließungssituation hervorgerufen werden darf (sog. bodenrechtlich relevante Spannungen).</p>	Der Hinweis wird beachtet und für die zukünftige Entwicklung berücksichtigt.
<p>Die Satzung wäre sonst mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (als Voraussetzung gemäß § 34 Abs. 5 BauGB) nicht vereinbar. Dies ist beispielsweise von Bedeutung, wenn die Gemeinde eine Bebauung in zweiter Reihe als ein zukünftiges Entwicklungsziel ansieht, denn in dem vorwiegend als Kleingartenanlage genutztem Gebiet um die Wiesenstraße herum befinden sich sehr tiefe Grundstücke. Beispielsweise lässt sich die Frage stellen, ob ein eventueller Ausbau eines Erschließungsweges über Flurstück Nr. 108 nach Umsetzung der Satzung noch möglich ist. Generell ist anzunehmen, dass bodenrechtlich relevanten Spannungen (welche evtl. über eine Bauleitplanung gelöst werden können) hervorgerufen werden, wenn eine Satzung absehbar ungelöste Fragen der verkehrlichen Erschließung stellt. Daher verweise ich informierend auch auf das Urteil des 2. Senats des OVG Nordrhein-Westfalen vom 14. Dezember 2012 (AZ 2 D 100/11.NE).</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zukünftig beachtet. s.o. Eine Erschließung über Fl.-St. 108 wird nicht ins Auge gefasst, diese würde in den Bereich der im FNP dargestellten Biotopfläche führen, hat als Fußweg nicht die nötige Ausbaubreite und würde nicht den Bereich erschließen, der im FNP als Wohnbaufläche dargestellt ist. Vielmehr kommt als zukünftige Erschließung der heute bereits Erschließung genutzte Abschnitt der Wiesenwegs in Betracht.
<p>Innerhalb der Begründung wird angegeben, dass ortsbildtypisch Satteldächer vorherrschen.</p> <p>Falls die Gemeinde ein Interesse an der Sicherung dieses Ortsbildes hat, sollte sie dies mittels einer Satzung nach § 86 LBauO MV (auch innerhalb eines Bebauungsplanes möglich) sichern, da anders als es innerhalb der Begründung suggeriert wird (S. 7, Pkt.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde möchte den zukünftigen Bauwilligen keine zu engen Vorschriften machen und geht davon aus, dass die neuen Bebauungen sich nach § 34 in die umgebende Bebauung einfügen.

1.7), die Dachform selbst nicht Bestandteil des Einfü- gegebotes nach § 34 BauGB ist.	
Die Flurstücksangaben innerhalb der Begründung sind zu prüfen. Beispielsweise konnte ich Flurstück Nr. 111/2 weder auf der Planzeichnung, noch im Geo- datenportal des Landkreises finden. Flurstück 187/2 liegt nur teilweise im geplanten Geltungsbereich.	Der Hinweis wird beachtet. Die beiden Fl.-St. Nummer werden korrigiert.

## II. Bauaufsicht

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p>Die sog. „Klarstellungssatzung“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB hat allein deklaratorische Bedeutung.</p> <p>Damit kann die Gemeinde zwar die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile festlegen, je- doch kein planungsrechtliches Ermessen etwa in der Richtung ausüben, dass die Einbeziehung eines Grundstücks in den Innenbereich städtebaulich wün- schenswert wäre.</p> <p>Voraussetzung ist daher, dass für jedes Grundstück, welches in die Satzung einbezogen wird, Innenbe- reichsqualität besteht.</p> <p>Im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung befinden sich die Flurstücke 107/1, 107/2, 109, 110, 111/1, 112/1, 113/1, 114/1, 115/1 (teilw.), 116/1, 176, 177 (teilw.), 178 (teilw.), 179 (teilw.), 180, 181, 182 (teilw.), 183 (teilw.), 184/2, 184/3 (teilw.), 185/2, 185/3 (teilw.), 186/1, 186/2, 186/3, 187/1, 187/2 (teilw.), 188, 189/1 (teilw.), 190 (teilw.), 191 und 192.</p>	Kenntnisnahme
<p>Für die geplante Klarstellungssatzung im Bereich der Wiesenstraße ist der damit festgelegte Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB bis auf das Flurstück 189/1 nachvollziehbar.</p> <p>Der Innenbereich auf dem Flurstück 189/1 sollte un- mittelbar südlich hinter der „Hauptbebauung“ Kleine Wiesenstraße 3 c enden. Kleinere bauliche Nebenan- lagen wären trotz Außenbereich im südlichen Bereich des Grundstücks „bauakzessorisch“ zulässig.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Umgriff der Klarstellungssatzung hält auch zu anderen Be- standsgebäuden einen ähnlichen Abstand wie im be- sagten Bereich. Es ist nicht erkennbar und wird auch nicht begründet, aus welchem Grund hier der Abstand zur Grenze der Klarstellungssatzung in Richtung Be- standsgebäude verschoben werden soll und bei ande- ren Gebäuden (z.B. 181, 184/3) nicht.
<p>Durch die sog. „Entwicklungssatzung“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB können bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ort- steile festgelegt werden.</p>	<p>Die Wiedergabe des Gesetzes wird zur Kenntnis ge- nommen, sollte jedoch vollständig dargestellt werden. „Die Gemeinde kann durch Satzung ... bebaute Berei- che im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennut- zungsplan als Baufläche dargestellt sind.“</p> <p>So begründet sich die Wahl des Planungsinstrumentes.</p>
<p>Bebaute Bereiche im Außenbereich sind solche in ei- nem bestimmten räumlichen Zusammenhang ste- hende Ansammlung von Gebäude, die einerseits kei- nen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB darstellen, andererseits nach Umfang und Struktur eine bestimmte Quantität und Qualität aufweisen.</p>	Der Hinweis Darstellung entspricht der gemeindlichen Planungsabsicht.

<p>Im Geltungsbereich der vorliegenden Entwicklungssatzung befinden sich die Flurstücke 104, 105, 106, 108 (teilw.), 117, 118, 119, 175, 193 (teilw.), 194 (teilw.), 195 (teilw.) und 196 (teilw.).</p>	
<p>Es ist nicht ersichtlich, dass es sich bei dem o.g. Flurstücken - im Geltungsbereich der Entwicklungssatzung – um bebaute Bereiche im Außenbereich handelt, die in diesem räumlichen Zusammenhang eine Ansammlung von Gebäuden aufweisen und die einerseits keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB darstellen und andererseits nach Umfang und Struktur eine bestimmte Quantität und Qualität aufweisen. <i>Die Anwendung einer Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB dürfte daher das falsche Planungsinstrument sein.</i> Vielmehr dürfte hier ein Fall nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr.3 BauGB vorliegen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist jedoch nicht nachvollziehbar. Die Flächen werden im Flächennutzungsplan als Bauflächen ausgewiesen.</p> <p>Die Gemeinde kann durch Satzung ... bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebauten Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind ... (§ 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB)</p>
<p><i>Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB</i> ermöglicht die sog. „Ergänzungssatzung“ der Gemeinde die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den Innenbereich im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB.</p> <p>Voraussetzung ist, dass die einzubeziehenden Außenbereichsflächen an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile angrenzen und sich aus der vorhandenen Bebauung die Prägung nach Art und Maß im Sinne des § 34 BauGB ergibt.</p> <p>Nach § 34 Abs. 1 BauGB sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile planungsrechtlich zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Die einzelnen Elemente für das Maß der baulichen Nutzung sind in § 16 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BaunVO) näher umschrieben. Zu den Kriterien im Sinne des § 34 BauGB gehören danach</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,</li> <li>- die Zahl der Geschosse und</li> <li>- die Höhe sowie</li> <li>- die Baumasse baulicher Anlagen.</li> </ul> <p>Ob die o.g. Tatbestandsmerkmale erfüllt sind, richtet sich wieder nach der Eigenart der näheren Umgebung des Vorhabens.</p>	<p>Die Darstellung wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wird mit dem Instrument der Entwicklungssatzung durchgeführt.</p>
<p>Da die Ergänzungssatzung ausschließlich auf den Maßstab des sich Einfügens abstellt, müssen sich die Tatbestandsmerkmale des § 34 BauGB auch aus der prägenden Umgebungsbebauung ergeben. Das ist hier der Fall.</p> <p>Für die Flurstücke 104 bis 106 ist die nördlich vorhandene Bebauung entlang der Wiesenstraße 8, 14 und 16 sowie die südliche Bebauung Wiesenstraße 18a und 18d prägend im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Tatbestandsmerkmal sich Einfügens nach § 34 BauGB bestätigt wird.</p>

<p>Für die Flurstücke 117 bis 119 ist die nördlich vorhandene Bebauung Wiesenstraße 10 und 12 prägend im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB.</p> <p>Für das Flurstück 175 ist die nördlich vorhandene Bebauung Wiesenstraße 10 und 12 prägend im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB.</p> <p>Für die Flurstücke 193 und 196 ist die nördlich vorhandene Bebauung entlang der Kleinen Wiesenstraße 3 a und 3 b sowie 5, 7 und 9 prägend im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB.</p>	
---	--

### III. Naturschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p>Ich weise der Vollständigkeit halber darauf hin, dass für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (sog. „Ergänzungssatzung“) gemäß § 34 Abs. 5 BauGB die Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz gilt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um eine Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Für diese trifft dies nicht zu:</p> <p>„Auf die Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 sind ergänzend § 1a Absatz 2 und 3 und § 9 Absatz 1a entsprechend anzuwenden; ...“</p> <p>§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird <i>nicht</i> erwähnt, sondern 1 Nr. 3.</p>

### IV. Wasserwirtschaft

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p>Durch das Vorhaben werden Trinkwasserschutzzonen und Gewässer II. Ordnung nicht berührt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Hinsichtlich der wassertechnischen Erschließung sind folgende Belange zu berücksichtigen:</p> <p><i>Trinkwasser:</i></p> <p>Die Trinkwasserversorgung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen (ZWAR) und ist mit ihm zu regeln, d. h. Anschluss an das öffentliche TW- Netz.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><i>Schmutzwasser:</i></p> <p>Das Schmutzwasser ist dem ZWAR zu überlassen, d.h. Anschluss an die öffentliche Kanalisation (Trennsystem).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der ZWAR ist an der Planung beteiligt.</p> <p>Der ZWAR stellt fest:</p> <p>„Das Plangebiet ist bereits bebaut und trinkwasserver- und schmutzwasserentsorgungsmäßig erschlossen. Neu-, Ergänzungs- und Ersatzbauten sind entsprechend an die öffentlichen Anlagen anzuschließen.“</p>
<p><i>Niederschlagswasser:</i></p> <p>Sollte geplant sein, dass Niederschlagswasser zu sammeln und über einem öffentlichen Regenwasserkanal in den Graben L 104 einzuleiten sei folgendes bemerkt:</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und den Planunterlagen ergänzt.</p> <p>Im Gegensatz zu einem Bebauungsplan, mit dem auch die Erschließung geregelt wird, ist in der vorliegenden Entwicklungssatzung die Erschließung mit dem Bauantrag nachzuweisen.</p>

<p>Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer (hier: Vorflutgraben L 104) stellt gemäß § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar, die gemäß § 8 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf. Diese ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen durch den ZWAR zu beantragen.</p>	
<p>Das Gewässer L 104 mündet in den Sagarder Bach (Z 88), welcher ein berichtspflichtiges Gewässer nach der EG-WRRL ist. Verwiesen wird auf Art. 1 und 4 der EG-WRRL, die jede nachteilige Änderung des Zustandes eines Oberflächengewässers (Verschlechterungsverbot) untersagen, wobei alle Oberflächengewässer zu schützen, zu verbessern und zu sanieren sind, mit dem Ziel, einen guten chemischen Zustand der Oberflächengewässer zu erreichen (Zielerreichungsgebot).</p> <p>Maßgeblich für die mengen- und gütemäßigen Behandlungen von Regenwasser ist das DWA-Merkblatt A 102 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in den Planunterlagen dargestellt.</p>
<p>Bei einer geplanten Versickerung sei auf folgendes hingewiesen:</p> <p>Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG. Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden Niederschlagswassers (Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs. 1 und 4 LWaG), in diesem Falle ebenfalls dem ZWAR. Der Zweckverband kann durch Satzung regeln, dass das Niederschlagswasser außerhalb von Wasserschutzgebieten auf den Grundstücken, auf denen zur Abwasserbeseitigung (§ 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG).</p> <p>Da aber eine solche Satzung des Zweckverbandes noch nicht existiert, können Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung auch bereits in Flächennutzungsplänen und insbesondere in Bebauungsplänen unter Beachtung des § 9 BauGB aufgenommen werden. Die Festlegungen zur Niederschlagswasserbeseitigung innerhalb eines Bebauungsplanes müssen daher durch die Gemeinde in Abstimmung mit dem Zweckverband erfolgen. Die Wasserbehörde hat dabei beratende Funktion hinsichtlich einer fach- und sachgerechten Beurteilung der Versickerungsbedingungen und der Herstellung der erforderlichen Anlagen. Sollte der Bauleitplan Festlegungen zur Niederschlagswasserversickerung enthalten, muss eine solche Möglichkeit grundsätzlich auch nachweislich, z. B. durch eine Baugrunduntersuchung, gegeben sein (Untergrundverhältnisse, Grundstücksgröße usw. sind zu beachten!).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit der vorliegenden Planung entspricht das Plangebiet einem Innenbereichsgrundstück (Innenbereich nach § 34 BauGB). Die Erschließung ist mit dem Bauantrag zu klären.</p>
<p>Im ländlichen Raum ist es in der Regel zweckmäßig, die Festlegung zu treffen, dass das gering verschmutzte Niederschlagswasser versickert werden soll, wenn der Nachweis der Versickerungsfähigkeit</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

des Bodens im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße erbracht ist.	
Mit dem Inkrafttreten entsprechender Festsetzungen zur dezentralen Niederschlagswasserversickerung entfällt für den ZWAR das Erfordernis der Befreiung gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 7 LWaG und für die jeweiligen Grundstückseigentümern das Erlaubniserfordernis.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**V. Brand- und Katastrophenschutz**

<b>Anregungen und Bedenken</b>	<b>Abwägung</b>
aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen keine Bedenken zum o.g. Vorhaben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Es sind folgende Grundsätze einzuhalten: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes;</li> <li>▪ Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.),</li> <li>▪ Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen</li> </ul>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit der vorliegenden Planung entspricht das Plangebiet einem Innenbereichsgrundstück (Innenbereich nach § 34 BauGB). Die Erschließung ist mit dem Bauantrag zu klären. Der Brandschutz ist mit dem Bauantrag nachzuweisen.  Die Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.) kann mit der Entwicklungssatzung nicht geregelt werden.
Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.  Gemäß § 2 Abs. 1 (Ziffer 4) des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleitungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern vom 31. Dezember 2015, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**VI. Abfallwirtschaft**

<b>Anregungen und Bedenken</b>	<b>Abwägung</b>
In der Gemeinde Sagard wird die Entsorgung der Abfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen" (Abfallsatzung - AbfS) vom 9. Oktober 2017 in der Fassung der 3. Änderungssatzung, gültig seit dem 01. Januar 2020 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. Der Geltungsbereich der Sat-	Die Hinweise werden in der Planung ergänzt.

<p>zung unterliegt aufgrund der vorhandenen bzw. geplanten Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 der AbfS.</p> <p>Alle Abfallbehälter/-säcke sowie Sperrmüll sind gemäß § 15 Absatz 2 AbfS am Tag der Abholung an der Bürgersteigkante bzw. am Straßenrand der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren öffentlichen Fahrsstraße so bereitzustellen, dass ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich ist.</p>	
---	--

**1.2) Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern –  
Abt. Naturschutz, Wasser und Boden**

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 19.01.2022</u></p> <p>Wasserwirtschaft</p> <p>Die EG-Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL) stellt den Mitgliedstaaten das Ziel, innerhalb realisierbarer Zeiträume einen „guten Zustand“ der Gewässer herzustellen. Gemäß dieser Richtlinie und den in der Folge erlassenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes M-V hatte die Wasserwirtschaftsverwaltung des Landes bis Ende 2009 Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme zur Erreichung der Umweltziele in den Gewässern Mecklenburg-Vorpommerns im ersten Bewirtschaftungszeitraum von 2010 bis 2015 aufzustellen. Für den zweiten Bewirtschaftungszeitraum von 2016 bis 2021 erfolgte eine Fortschreibung. Mit Veröffentlichung im Amtlichen Anzeiger Nr. 49/2015 vom 14.12.2015 (AmtsBl. M-V/ AAZ. 2015 S.677) wurden die das Land M-V betreffenden Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme zur Umsetzung der EG-WRRL für die Flussgebiete Elbe, Oder, Schlei/Trave und Warnow/Peene für behördenverbindlich erklärt (8 130a Absatz 4 Landeswassergesetz (LWaG) M-V).</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Das Projektgebiet befindet sich im Bearbeitungsgebiet der Bewirtschaftungsvorplanung Rügen und tangiert das Oberflächeneinzugsgebiet des EG-WRRL-berichtspflichtigen Sagarder Baches (Wasserkörper RUEG-0300). Der Sagarder Bach entwässert in den Großen Jasmunder Bodden, der Teil des EG-WRRL-relevanten inneren Küstengewässers „Nordrügenschel Bodden“ (DEMV_WP_21) ist. Als ein „natürliches“ oberirdisches Fließgewässer ist der Sagarder Bach gemäß 8827 und 29 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines ökologischen und chemischen Zustandes vermieden und der „gute ökologische Zustand/ gute chemische Zustand“ erreicht wird. Aufgrund struktureller Defizite, Nährstoffbelastungen und einer mäßigen biologischen Ausstattung befindet sich der Sagarder Bach</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>derzeit im „mäßigen ökologischen Zustand“. Zum Erreichen der v. g. Umweltziele sind für den Sagarder Bach verschiedene Maßnahmenswerpunkte, wie u.a. die Reduzierung der Nährstoffeinträge, die Herstellung der ökologischen DNB NER und die Verbesserung der Gewässerstruktur ausgewiesen worden.</p>	
<p>Hinsichtlich einer evtl. geplanten Einleitung des von den befestigten und bebauten Flächen anfallenden Niederschlagswassers über den Graben L104 in den EG-WRRL-relevanten Sagarder Bach weise ich auf die Artikel 1 und 4 der EG-WRRL hin, die jede nachteilige Änderung des Zustandes eines Oberflächengewässers (Verschlechterungsverbot) untersagen, wobei alle Oberflächengewässer zu schützen, zu verbessern und zu sanieren sind, mit dem Ziel, einen guten Zustand der Oberflächengewässer (Zielerreichungsgebot) zu erreichen. Im Oberflächeneinzugsgebiet des Sagarder Baches besteht nach wie vor Handlungsbedarf, Stoffeinträge zu reduzieren, um für den Sagarder Bach das Umweltziel „guter ökologischer Zustand“ zu erreichen.</p> <p>Ich empfehle in diesem Zusammenhang für die Bewertung der stofflichen Belastung des Niederschlagswassers im Plangebiet und der Notwendigkeit, dieses vor Einleitung in ein Gewässer zu behandeln, als auch für die Ermittlung erforderlicher Maßnahmen und Wirksamkeiten zum Stoffrückhalt ist das DWA-Merkblatt M 153 nur noch eingeschränkt zu verwenden. Insbesondere sind die Regelungen der DWA-/ BWK - Arbeitsblätter A-102-1/ BWKA-3--1, DWA-A-102-2/ BWK-A-3-2 und DWA-Merkblattentwurf-102-4/ BWK-A-3-4 (Regenwasserbewirtschaftung) zu beachten und nur die noch gültigen Abschnitte des DWAMerkblattes M153 anzuwenden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit der vorliegenden Planung entspricht das Plangebiet einem Innenbereichsgrundstück (Innenbereich nach § 34 BauGB). Die Erschließung ist mit dem Bauantrag zu klären. Der Verbleib des Niederschlagswassers ist mit dem Bauantrag nachzuweisen.</p>
<p>Nach meiner fachbehördlichen Einschätzung lässt die derzeitige Datenlage eine Prüfung des Vorhabens hinsichtlich der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Umweltzielen der EG-WRRL nicht zu. Inwieweit hierbei die Erarbeitung eines Wasserrechtlichen Fachbeitrages WRRL notwendig sein kann, entscheidet im weiteren Zulassungsverfahren die zuständige untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen.</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme seitens des StALU Vorpommern hinsichtlich der Konformität des Vorhabens mit der EG-WRRL und den Bewirtschaftungszielen nach 8 27 WHG kann erst bei Vorlage von Unterlagen zur fachgerechten Niederschlagsentwässerung des Plangebietes erfolgen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf die Lage des Plangebiets im Innenbereich nach § 34 BauGB und die Regelungen zum Verbleib des Regenwassers im Zusammenhang mit der Bauantragsstellung wird verwiesen.</p>
<p>Im Weiteren werden von dem Vorhaben keine in der Zuständigkeit des STALU VP befindlichen wasserwirtschaftlichen Anlagen sowie weitere, durch das STALU VP zu vollziehende wasserbehördliche Entscheidungen berührt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Naturschutz, Altlasten und Bodenschutz</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Belange, die durch mein Amt zu vertreten sind, werden nicht betroffen.</p>	
<p>Das Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Östlich des o. g. Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 270 m eine Anlage zum Recycling von Spezialmetallen am Standort Sagard, Sassnitzer Straße 10. Betreiberin ist die Buss &amp; Buss Spezialmetalle GmbH mit gleichnamiger Adresse. Westlich des Plangebietes in Hauptwindrichtung befindet sich in einer Entfernung von ca. 780 m die Biogasanlage mit den zugehörigen zwei Gärrestbehältern ohne Abdeckung, zwei Güllelagunen und den Fahrhilfen von der Jasmunder Biogas GmbH &amp; Co. KG. In ca. 890 m befindet sich die Biogaseinspeiseanlage der EWE Netz GmbH beide Anlagen befinden sich am Boddenblick 30 in 18551 Sagard. Die drei Anlagen unterfallen dem Genehmigungsregime des BilmschG in Zuständigkeit des StALU Vorpommern.</p> <p>Die drei in Betrieb befindlichen, immissionsschutzrechtlich genehmigten Anlagen verursachen Geräusch-, Geruchs- und Luftschadstoffemissionen. Die Prüfung der Relevanz v.g. Emissionen mit Blick auf die o.g. Klarstellungs- und Ergänzungssatzung obliegt dem Träger der Bauleitplanung. Dies betrifft insb. die zum Ausdruck gebrachten Planungsabsichten einer Flächenarrondierung. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass im Falle heranrückender (Wohn-)Bebauung das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme zu beachten ist.</p>	<p>Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt. Auf die möglichen Einwirkungen wird verwiesen. Eine Heranrückende Bebauung wird ausgeschlossen, da die durch die Satzung möglichen Neubebauungen eine sogenannte Innenentwicklung darstellen. Die Neubebauung ist von Bestandsbebauung umgeben, die näher zu den genannten Betrieben liegt.</p>
<p>Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des Abfallrechts bestehen keine Hinweise.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

**1.3) Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern –  
Abt. Landwirtschaft und Flurneuordnungsbehörde**

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 15.12.2021</u></p> <p>Durch die o.g. Planung werden agrarstrukturelle Belange nicht negativ berührt.</p> <p>Hinweise und Anregungen als Träger öffentlicher Belange ergeben sich für mich nicht. Flurneuordnungsverfahren sind nicht betroffen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Zu naturschutzrechtlichen und Umwelt-Belangen ergeht die Stellungnahme regelmäßig gesondert.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

**1.4) Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen**

<b>Anregungen und Bedenken</b>	<b>Abwägung</b>
<p>Zur o. g. Satzung erfolgt folgende Stellungnahme:</p> <p>1. Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung</p> <p>Das Plangebiet ist bereits bebaut und trinkwasserver- und schmutzwasserentsorgungsmäßig erschlossen. Neu-, Ergänzungs- und Ersatzbauten sind entsprechend an die öffentlichen Anlagen anzuschließen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.</p> <p>Im Gegensatz zu einem Bebauungsplan, mit dem auch die Erschließung geregelt wird, ist in der vorliegenden Entwicklungssatzung die Erschließung mit dem Bauantrag nachzuweisen.</p>
<p>2. Niederschlagswasserentsorgung</p> <p>In den nördlichen Bereichen der Kleinen Wiesenstraße und der Wiesenstraße sind öffentliche Niederschlagswasserentsorgungsanlagen mit _Grundstücksanschlüssen vorhanden.</p> <p>Entsprechende Anschlussmöglichkeiten bestehen in diesen Bereichen auch für weitere Grundstücke, die für ergänzende Bebauung vorgesehen sind.</p> <p>Im östlichen, südlichen und westlichen Abschnitt der Kleinen Wiesenstraße und im südlichen Bereich der Wiesenstraße sind keine öffentlichen Niederschlagswasserentsorgungsanlagen vorhanden. Hier befinden sich die für allgemeine Wohnbebauung ausgewiesenen Grundstücke. Damit besteht für diese Grundstücke keine grundstücksnahe Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Niederschlagswasserentsorgungsanlagen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.</p> <p>Im Gegensatz zu einem Bebauungsplan, mit dem auch die Erschließung geregelt wird, ist in der vorliegenden Entwicklungssatzung die Erschließung mit dem Bauantrag nachzuweisen.</p>
<p>Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen.</p> <p>Wenn mit entsprechendem Gutachten nachgewiesen wurde, dass die erforderlichen örtlichen Voraussetzungen zur Versickerung/ Verrieselung auf den Grundstücken gegeben sind, entfällt gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG M-V die Pflicht zur Beseitigung des Niederschlagswassers durch den ZWAR. Dazu ist dann derjenige verpflichtet, bei dem das Niederschlagswasser anfällt.</p> <p>Für die Grundstücke, auf denen eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist, sind im Rahmen der Erschließung des Plangebietes zentrale Niederschlagswasserentsorgungsanlagen mit Anschluss an bestehende öffentliche Niederschlagswasserentsorgungsanlagen oder Einleitung in ein natürliches Gewässer zu bauen und nach Fertigstellung dem ZWAR zu übergeben. Diese Anlagen werden dann vom ZWAR betrieben.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.</p> <p>Im Gegensatz zu einem Bebauungsplan, mit dem auch die Erschließung geregelt wird, ist in der vorliegenden Entwicklungssatzung die Erschließung mit dem Bauantrag nachzuweisen.</p>

Die Errichtung von Anlagen zur Versickerung/ Verrieselung von Niederschlagswasser bedarf der Anzeige bei der zuständigen Wasserbehörde bzw. deren Genehmigung im Falle der Einleitung in ein natürliches Gewässer.	
<p>3. Löschwasserversorgung</p> <p>Mit den sich im bzw. im näheren Umfeld des Plangebietes befindenden Hydranten / Nr.33047, 33048 und 33011 kann maximal 48,00 m<sup>3</sup>/h Löschwasser bereitgestellt werden.</p> <p>Dieser Wert ist als Löschwassermenge für die zwei-stündige Erstbrandbekämpfung gemäß DVGW - Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 zu verstehen. Bei gleichzeitiger Nutzung mehrerer Hydranten reduzieren sich die Einzelentnahmemengen, so dass insgesamt auch höchstens 48,00 m<sup>3</sup>/h Löschwasser verfügbar ist.</p> <p>Die aktuellen Hydrantenpläne mit den Übersichten zur Leistungsfähigkeit der einzelnen Hydranten wurden u. a. dem Amt Nord-Rügen übergeben.</p>	Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt.
<p>4. Breitbandausbau</p> <p>Der Aufbau einer Breitbandinfrastruktur in Sagard ist nicht Bestandteil derzeit bestehender Förderaufträge. Ob der ZWAR hier in Zukunft tätig wird, ergibt sich aus den diesbezüglich weiterführenden politischen Entscheidungen und Planungen, die derzeit noch nicht konkret absehbar sind.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>5. Allgemeines</p> <p>Die Kosten für die innere Erschließung und maßnahmenbezogene Netzerweiterungen incl. Planungsleistungen (Pkt. 1 und 2) sind vom Bauherrn / Erschließungsträger zu übernehmen. Wenn die erforderlichen Maßnahmen zur Erschließung den Umfang zur Herstellung der Anschlüsse gemäß § 9 Abs. 3 Wasserversorgungssatzung/ ZWAR und § 5 Abs. 1 Abwasseranschlussatzung/ ZWAR überschreiten, sind diese in einem Erschließungsvertrag mit dem ZWAR zu regeln. Als Grundlage dafür ist dann in Abstimmung mit dem ZWAR eine entsprechende Erschließungsplanung von einem Fachplanungsbüro zu erstellen.</p>	Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt.
Die Erschließung von B-Plangebieten erfolgt nicht im Auftrag und nicht zu Lasten des ZWAR.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**1.5) Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V**

<b>Anregungen und Bedenken</b>	<b>Abwägung</b>
<p><u>Stellungnahme vom 14.12.2021</u></p> <p>hiermit teile ich Ihnen mit, dass es zu der o. g. Offenlagefassung derzeit keine Bedenken gibt.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<p>Vorliegende Bauanträge von Antragstellern für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen (Mitarbeiterunterkünfte, Wellnessgebäude...) können dem LAGuS M-V, Standort Stralsund, vor Beginn der Baumaßnahme durch den Antragsteller oder deren Beauftragte zur Stellungnahme zugeleitet werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Hinweise:</p> <p>Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen.</p> <p>Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden. (Baustellenverordnung – BaustellV) vom 10. Juni 1998 (BGBl. I, S. 1283)</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gefahrenstoffverordnung und die Baustellenverordnung sind grundsätzlich einzuhalten.</p>
<p>2. Gefahrstoffermittlung</p> <p>Sollen vor Beginn der Bebauung auf dem Gelände noch vorhandene Gebäude abgebrochen bzw. saniert werden (alte Gartenanlagen...) möchte ich sie darauf aufmerksam machen, dass der Auftraggeber vor dem Beginn der Arbeiten im/am Gebäude eine Ermittlung der vermuteten Gefahrstoffe (Künstliche Mineralfasern, asbesthaltige Materialien, teerhaltige Produkte u.ä.) und eine Abschätzung der von diesen im Sinne der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes möglicherweise ausgehenden Gefährdung vorzunehmen oder durchzuführen lassen hat. (Gefahrstoffverordnung §6)</p> <p>Die Ergebnisse dieser Ermittlung sind zu dokumentieren und allen Auftragnehmern, die eventuell auf der Baustelle tätig sein werden, zur Verfügung zu stellen. (Gefahrstoffverordnung § 15 (5)).</p> <p>Vor Abbruch- und Sanierungsarbeiten sind die gefährstoffhaltigen Materialien ordnungsgemäß zu entfernen. Des Weiteren sind für Tätigkeiten mit gefährstoffhaltigen Materialien personelle und technische Voraussetzungen gem. Gefahrstoffverordnung i.V. mit den Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS) notwendig. Diese Arbeiten sind rechtzeitig vor Beginn bei unserer Behörde (asbesthaltige Materialien) bzw. bei Abbruch von PAK-haltigen und KMF-haltigen Materialien der Bau BG anzuzeigen und unserer Behörde als Kopie zuzusenden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gefahrenstoffverordnung und die Baustellenverordnung sind grundsätzlich einzuhalten.</p>

**1.6) Wasser- und Bodenverband „Rügen**

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 06.12.2021</u></p> <p>die Belange des Wasser- und Bodenverbandes „Rügen“ werden durch das vorliegende Vorhaben nicht berührt. Es befinden sich keine Gräben und Anlagen des Verbandes im Planungsraum.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

**1.7) EWE netz GmbH**

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 13.12.2021</u></p> <p>In dem Plangebiet befinden sich Gasverteilungsleitungen der EWE NETZ GmbH mit den zugehörigen Anlagen.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Vor Beginn der Bauarbeiten sind entsprechende Leitungsauskünfte einzuholen.</p>
<p>Bevor Sie die Grundstücke zur Bebauung freigeben, sorgen Sie bitte dafür, dass die Versorgungsträger in der von Ihnen zur Verfügung zu stellenden Leitungstrasse alle notwendigen Arbeiten ausführen können. Grundlage für die Leitungstrasse sind Bauvorschriften und Sicherheitshinweise der EWE NETZ GmbH sowie u.a. BGV C22, BGR 500, BGI 531 und BGI 759. Dabei sind die Leitungstrassen so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß VDE und DVGW Regelwerke eingehalten werden. Im Bebauungsplan ist für die privaten Straßenflächen ein Leitungs- und Wegerecht für die EWE NETZ GmbH festzulegen.</p> <p>Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte so geplant werden, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos durchgeführt werden können. Eine eventuelle Bepflanzung darf nur mit flachwurzelnenden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen. Eine Überbauung unserer Anlagen ist unzulässig.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Somit bestehen unsererseits keine Bedenken gegenüber der Klarstellungs- und Entwicklungssatzung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p> <p>Sollten Anpassungen unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder andere notwendige Betriebsarbeiten wegen begründeter Vorgaben oder</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Freigaben erforderlich werden, sollen für die technische Vorgehensweise die geltenden gesetzlichen Regelungen und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und dementsprechend der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostenverteilung vertraglich geregelt.	
Die EWE NETZ GmbH plant im Zuge des Bauvorhabens, die Neuverlegung einer Verteilnetzleitung im Bereich der Flurstücke 191 bis 196 und der Flurstücke 114/1 bis 119.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### 1.8) E.DIS Netz GmbH

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 03.12.2021</u></p> <p>Vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gibt es unsererseits keine Einwände gegen Ihre Planungen, wir erteilen dazu unsere grundsätzliche Zustimmung. Wir betreiben im Baubereich mehrere Niederspannungskabel.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Eine ausreichende Versorgung mit Elektroenergie kann durch Erweiterung unseres vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der erforderliche Leistungsbedarf bei uns anzumelden.</p> <p>Danach können die technische Lösung festgelegt und entsprechende Kostenangebote ausgereicht werden. Ggf. benötigen wir Platz für eine weitere Ortsnetzstation. Hierfür benötigen wir, inklusive notwendiger Abstandsflächen, ca. 30m<sup>2</sup>.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Sollten Anlagenteile baubehindernd wirken, ist schriftlich ein Antrag auf Baufeldfreimachung zu stellen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### 1.9) Deutsche Telekom Technik GmbH

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 20.12.2021</u></p> <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. 8 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung.</p> <p>Gegen Ihre geplante Baumaßnahme gibt es prinzipiell keine Einwände.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<p>Wir weisen jedoch auf folgendes hin: In Ihrem Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus den beigefügten Lageplänen zu ersehen ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Vor Beginn der Bauarbeiten sind entsprechende Leitungsauskünfte einzuholen.</p>
<p>Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich. Eine Entscheidung, ob ein Ausbau erfolgt, können wir erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzenrechnung treffen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bausträger) notwendig. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bausträger erforderlich werden kann. Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Der Erschließungsträger/Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass im Rahmen der Erschließung eine passive Netzinfrastruktur (z.B. ein Leerrohrnetz) mitverlegt wird. Wir weisen in diesem Zusammenhang auf das Telekommunikationsgesetz (TKG) 8 77i „Koordinierung von Bauarbeiten und Mitverlegung“ Absatz (7) hin: Hier heißt es unter anderem, Zitat: Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.“ Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass der Bauherr als „Zustandsstörer“ für die Kampfmittelfreiheit des Baugrundstückes verantwortlich ist. Die Kampfmittelfreiheit ist schriftlich zu dokumentieren und rechtzeitig an die Telekom, als Voraussetzung für den Baubeginn, zu übergeben. Wir möchten Sie bitten, den Erschließungsträger auf diese Punkte aufmerksam zu machen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

**2) Behörden ohne Anregungen und Hinweise**

- IHK zu Rostock (10.01.2021)

**3) benachbarte Gemeinden ohne Anregungen und Hinweise**

- Amt Nord Rügen Gemeinde Glowe (02.12.2021)
- Amt Nord Rügen Gemeinde Lohme (08.12.2021)

**4) Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern**

<b>Anregungen und Bedenken</b>	<b>Abwägung</b>
<p><u>Stellungnahme vom 13.12.2021</u></p> <p>mit dem o.g. Vorhaben soll der bestehende Siedlungsbereich am Ortsrand von Sagard klargestellt sowie westlich und östlich des Plangebiets durch Arrondierung auf erschlossenen Flächen erweitert werden. Hier soll mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets Bauplätze für Einzelhäuser entwickelt werden. Ursprünglich wurde das ca. 1,29 ha große Gebiet als Gartenanlage genutzt. Gegenwärtig wird das Straßenbild durch Wohngebäude, Gartenflächen und Gartenhäuser geprägt. Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich ein allgemeines Wohngebiet dar.</p>	<p>Die Darstellung entspricht der bestehenden Planungssituation.</p>
<p>Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP, 2010) nimmt die Gemeinde Sagard eine Funktion als Grundzentrum wahr (3.2.4 (1) RREP VP, 2010). Die Sicherung und Bereitstellung von Wohnbauflächen gehört grundsätzlich zu den Aufgaben eines Zentralen Ortes (4.1 (3) RREP VP, 2010). Aus raumordnerischer Sicht handelt es sich bei der Planung um eine städtebauliche Verdichtung der bestehenden Siedlungsstrukturen.</p>	<p>Die Hinweise werden in der Planung dargestellt.</p>
<p>Das Vorhaben entspricht der landesplanerischen Zielsetzung einer auf die Innenentwicklung ausgerichteten Orts- und Siedlungsentwicklung gemäß 4.1 (5) Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V, 2016).</p>	<p>Die Hinweise werden in der Planung dargestellt.</p>
<p>Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Kleine Wiesenstraße“ der Gemeinde Sagard ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Bitte reichen Sie uns für das Raumordnungskataster die Anzahl der geplanten Wohneinheiten gerne auch per Mail nach.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Gemeinde Sagard, April 2022

## Satzungstext (Teil B)

**§ 1 Bestandteile der Satzung**  
Die Klarstellungs- und Entwicklungssatzung besteht aus dem Satzungstext (Teil A) und der Planzeichnung (Teil B). Der Satzung ist eine Begründung beigelegt.

**§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**  
Der Geltungsbereich dieser Satzung ist in der Planzeichnung (Teil B) dargestellt.

**§ 3 Planungsrechtliche Zulässigkeit**  
In dem unter § 2 festgelegten Geltungsbereich richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nach § 34 BauGB sowie bzgl. der Art der Nutzung ausschließlich nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

**§ 4 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**  
**Bodendenkmale (§ 11 DSchG M-V):**  
Werden bei 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 des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

**Belange des Artenschutzes:**  
Im Planbereich gelten die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 Sätze 2-5 BNatSchG.  
Entscheidungen über die Errichtung von baulichen Anlagen nach § 34 des Baugesetzbuches ergehen im Benehmen mit den für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden. Außer sich die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Behörde nicht binnen eines Monats, kann die für die Entscheidung zuständige Behörde davon ausgehen, dass Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege von dem Vorhaben nicht berührt werden.  
Ergeben sich bei Vorhaben im Rahmen der Herstellung des Benehmens nach Absatz 3 Anhaltspunkte dafür, dass das Vorhaben eine Schädigung im Sinne des § 19 Absatz 1 Satz 1 verursachen kann, ist dies auch dem Vorhabenträger mitzuteilen. Auf Antrag des Vorhabenträgers hat die für die Erteilung der Zulassung zuständige Behörde im Benehmen mit der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde die Entscheidungen nach § 15 zu treffen, soweit sie der Vermeidung, dem Ausgleich oder dem Ersatz von Schädigungen nach § 19 Abs. 1 Satz 1 dienen.

**Baumfäll- und -pflegearbeiten (§ 39 BNatSchG):** Baumfäll- und -pflegearbeiten sind gem. § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines jeden Jahres zulässig.

**Baumschutzsatzung**  
Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Natuhaushaltes, zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, zur Erhaltung und Verbesserung des Ortsklimas und zur Abwehr schädlicher Einwirkungen hat die Gemeinde die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Segard vom 28.08.2003 erlassen. Die nach dieser Satzung geschützten Bäume und Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und vor Gefährdung und Beeinträchtigung zu bewahren. Einzelbaumverluste sind gemäß der Baumschutzsatzung zu kompensieren.

**§ 5 In-Kraft-Treten**  
Die Klarstellungs- und Entwicklungssatzung „Kleine Wiesenstraße“ gemäß § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB der Gemeinde Segard tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Segard, den .....

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

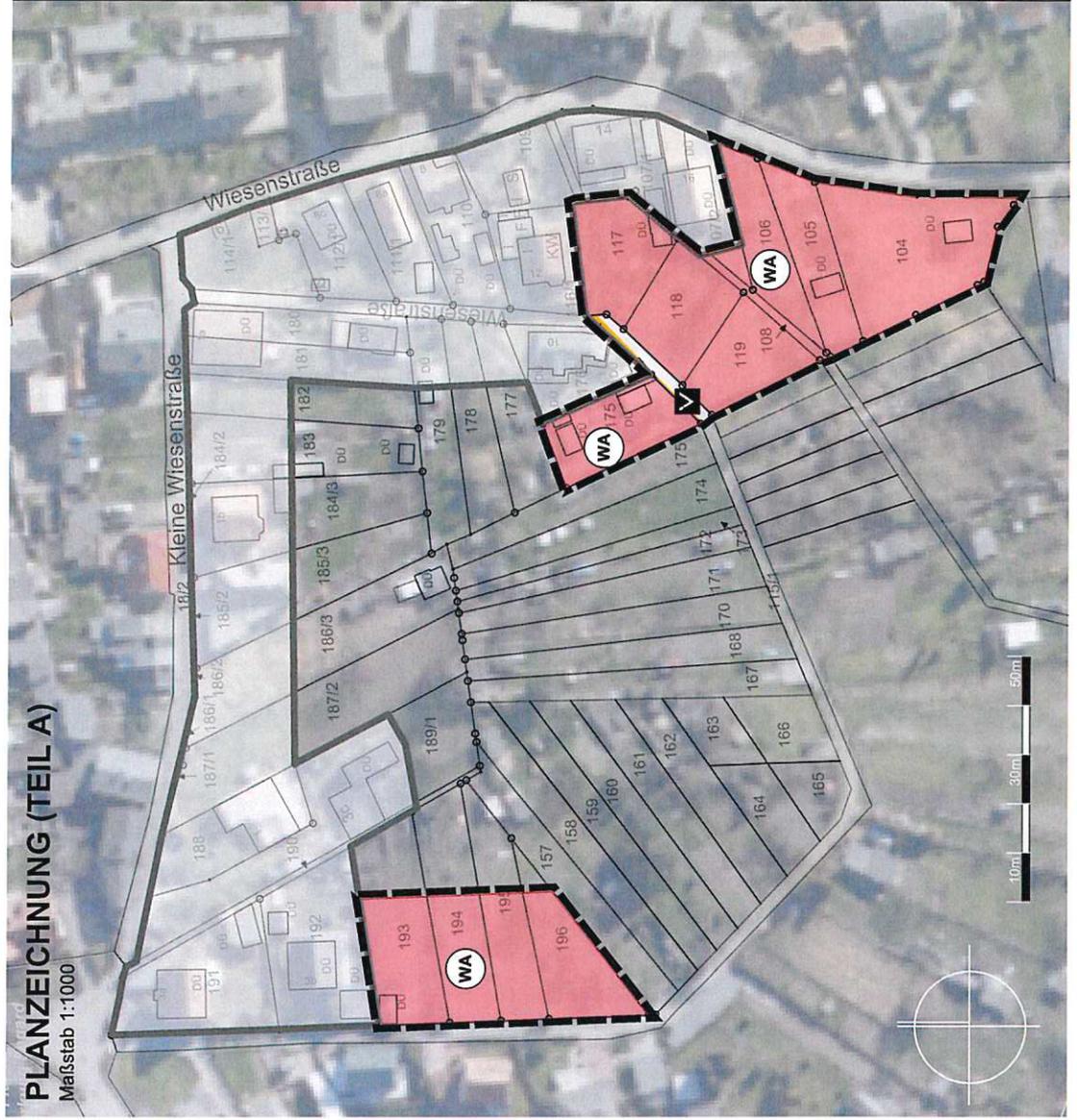
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

 Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung, hier verkehrsberuhigter Bereich

**SONSTIGE PLANZEICHEN**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Entwicklungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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



### PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000

**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](mailto:hertelt@hertelt-stadtplanung.de)

## **Gemeinde Sagard**

### Klarstellungs- und Entwicklungssatzung

### **“Kleine Wiesenstraße“**

nach § 34 (4) Nr. 1 und 2 BauGB

### Satzungsfassung

## Begründung

### Inhaltsverzeichnis

<b>1.) Grundsätze / Städtebauliche Planung .....</b>	<b>2</b>
1.1.) Allgemeines .....	2
1.2.) Geltungsbereiche .....	3
1.3.) Ziele der Satzung .....	3
1.4.) Übergeordnete Planungen .....	4
1.4.1.) Darstellung im Flächennutzungsplan .....	4
1.4.2.) Ziele und Erfordernisse der Raumordnung .....	4
1.5.) Bestandsaufnahme .....	5
1.5.1.) Nutzung und Umfeld .....	5
1.5.2.) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	5
1.6.) Erschließung .....	6
1.7.) Begründung zentraler Festsetzungen.....	7
1.8.) Flächenbilanz .....	7
<b>2.) Auswirkungen .....</b>	<b>8</b>
2.1.) Abwägungsrelevante Belange/ Zusammenfassung .....	8
2.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	8
2.2.1.) Allgemeines .....	8
2.3.) Beschreibung und Bewertung der potenziellen Umweltauswirkungen .....	9
2.3.1.) Umweltzustands und Umweltmerkmale (Bestand) .....	9
2.3.2.) Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	10
2.3.3.) Schutzgebiete nach internationalem und nationalem Recht .....	11

### **1.) Grundsätze / Städtebauliche Planung**

#### **1.1.) Allgemeines**

Die Planung hat sowohl eine Klarstellungs- wie auch Entwicklungssatzung zum Gegenstand.

Durch eine Klarstellungssatzung gemäß § 34 (4) Nr.1 BauGB wird lediglich die Grenze des tatsächlich bereits bestehenden Innenbereichs festgelegt. Die Klarstellungssatzung erfüllt damit maßgeblich eine informierende bzw. feststellende Funktion.

Die Gemeinde kann durch eine Entwicklungssatzung nach § 34 (4) Nr. 2 BauGB bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind, Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

Weitere Voraussetzung für die Aufstellung einer Entwicklungssatzungen ist, dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7

Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

### 1.2.) Geltungsbereiche

Der Geltungsbereich der kombinierten Klarstellungs- und Entwicklungssatzung liegt südlich der Ernst-Thälmann-Straße auf der Höhe des Ortszentrums.

Der Klarstellungsbereich der Satzung umfasst insbesondere die mit Hauptnutzungen bebauten Bereiche entlang der Erschließungsstraßen und schließt hier auch kleinere Baulücken mit ein. Bestandteil des Geltungsbereiches der Entwicklungssatzung sind die Flurstücke in der Gemarkung Sagard Flur 7:

104, 105, 106, 108 (teilw.), 117, 118, 119, 175  
193 bis 196 (teilw.).

Bestandteil des Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung sind die Flurstücke:

107/1, 107/2, 109, 110, 111/1, 112/1, 113/1,  
114/1, 115/1 (teilw.), 116/1, 176, 177 bis 179  
(alle teilw.), 180, 181, 182(teilw.), 183(teilw.),  
184/2(teilw.), 184/3(teilw.), 185/2(teilw.),  
185/3(teilw.), 186/2(teilw.), 186/3(teilw.), 187/2(teilw.), 187/3(teilw.), 184/2, 184/3, 185/2, 185/3,  
186/1, 186/3, 187/1, 187/2(teilw.), 188, 189/1(teilw.), 190(teilw.), 191 und 192.

Als bebaubare Grundstücksflächen sollen insbesondere die Flächen entwickelt werden, die noch unbebaut im Übergang zum Außenbereich liegen bzw. die Flächen, die zwar auf bebauten Grundstücken liegen, jedoch noch Potenzial für eine Bebauung in der zweiten Reihe haben, wie dies auf dem Grundstück 189/1 bereits der Fall ist.

Plangrundlage ist ein digitaler Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) mit Stand vom März 2021.

### 1.3.) Ziele der Satzung

Mit der kombinierten Klarstellungs- und Entwicklungssatzung soll zum einen der bestehende Siedlungsbereich am Rande von Sagard dokumentiert (klargestellt) und zum anderen durch eine Arrondierung auf bereits erschlossenen, anthropogen vorgeprägten Flächen im Osten und Westen moderat ausgeweitet werden. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sind von der Arrondierung nicht betroffen. Die ursprünglich als Gartenanlage genutzte Fläche hat durch bauliche Ergänzungen den ursprünglichen Charakter in weiten Teilen eingebüßt. So wechseln heute Gartenhäuser, Wohngebäude und Gartenflächen im Straßenbild und es kommt planungsrechtlich zu einer Gemengelage von Grundstücken, die dem Innenbereich nach §34 BauGB zuzuordnen sind und Flächen, die im Übergang zum Außenbereich nach § 35 BauGB liegen. Damit handelt es sich im Wesentlichen um Flächen, die einem Wohngebiet zuzuordnen sind.

Mit der Aufstellung der kombinierten Klarstellungs- und Entwicklungssatzung werden daher neben einer geordneten städtebaulichen Entwicklung folgende Planungsziele verfolgt:

- die Entwicklung und Ausbau der Gemeinde Sagard,
- die Schaffung von Wohnbauland zur Sicherung des Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung sowie zur Unterstützung der Eigentumsbildung weiter Teile der Bevölkerung,



Abbildung 1: Luftbild mit Umgriff der Ergänzung, Quelle Luftbild: geodienst.lk-vr.de

- die bessere Ausnutzung bestehender technischer Infrastrukturen auf anthropogen vorgeprägten Flächen als Maßnahmen der Nachverdichtung sowie die bessere Ausnutzung der Versorgungseinrichtungen der Gemeinde.

Damit dient die Maßnahme auch einem sparsamen Umgang mit der endlichen Ressource von Grund und Boden. Für den Entwicklungsbereich werden einzelne Festsetzungen zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung erlassen.

#### 1.4.) Übergeordnete Planungen

##### 1.4.1.) Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Sagard im Stand der 11. Änderung stellt für den Planbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dar. Durch die bestehende Ausweisung der Fläche als Allgemeines Wohngebiet ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Flächennutzungsplan vorgezeichnet.

In der Begründung zur 11. Änderung wird 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.*

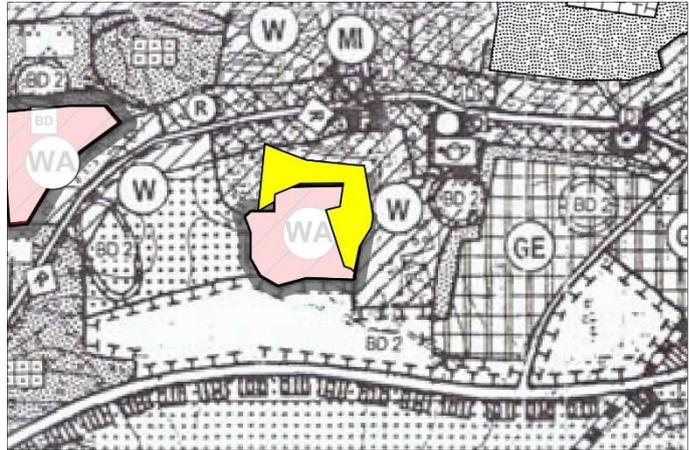


Abbildung 1: Auszug aus dem FNP Stand 11. Änderung der Gemeinde Sagard mit Planbereich (gelb)

*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 Überplanung des Bereichs an der Kleinen Wiesenstraße entspricht die Satzung den Vorgaben des Flächennutzungsplans und ist nach § 8 BauGB aus diesem entwickelt.

##### 1.4.2.) Ziele und Erfordernisse 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 Wohnbauflächenent-

wicklung sein. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebauete 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 Branchen 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 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.

### 1.5.) Bestandsaufnahme

#### 1.5.1.) Nutzung und Umfeld

Das Plangebiet schließt im Norden, Osten und teilweise auch im Westen unmittelbar an die Ortslage an bzw. ist durch einzelne Bestandsgebäude im Bereich der Klarstellung mit der Ortslage verwoben. Im Südwesten und -Osten liegen die Flächen der Entwicklungssatzung. Südlich grenzen die schmal parzellierten als solche genutzten Gartenflächen an den Geltungsbereich.

#### 1.5.2.) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

##### Schutzgebiete nach internationalem Recht

Schutzgebiete nach internationalem Recht bestehen nicht in der Nähe zum Plangebiet.

##### Schutzgebiete nach nationalem Recht

Die Ortslage von Sagard ist umgeben vom Landschaftsschutzgebiet «Ostrügen». Das Landschaftsschutzgebiet liegt südlich der Bundesstraße B96 in einer Entfernung von ca.250m zum Plangebiet.



Abbildung 3: Auszug aus dem RREP VR



Abbildung 5: LSG (grün) Ostrügen; Quelle: Umweltkartenportal M-V

Die sonstige Lage des Schutzgebiets ist nördlich zum Satzungsbereich durch die Ortslage abgeschirmt.

### Biotope

Im Plangebiet selbst befinden sich keine im Landesportal MV gelisteten und nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope. Diese liegen abgeschirmt durch die Ortslage in einer Entfernung von mindestens 260m in Nordwestliche Richtung

### Trinkwasserschutzzonen

Durch das Vorhaben werden Trinkwasserschutzzonen und Gewässer II. Ordnung nicht berührt.



**Abbildung 6:** Gehölzbiotop (grün) Gewässerbiotop (blau).  
Quelle Umweltkartenportal M-V

### Immissionen

Östlich des o. g. Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 270 m eine Anlage zum Recycling von Spezialmetallen am Standort Sagard, Sassnitzer Straße 10. Betreiberin ist die Buss & Buss Spezialmetalle GmbH mit gleichnamiger Adresse. Westlich des Plangebiets in Hauptwindrichtung befindet sich in einer Entfernung von ca. 780 m die Biogasanlage mit den zugehörigen zwei Gärrestbehältern ohne Abdeckung, zwei Güllelagunen und den Fahrsilos von der Jasmunder Biogas GmbH & Co. KG. In ca. 890 m befindet sich die Biogaseinspeiseanlage der EWE Netz GmbH beide Anlagen befinden sich am Boddenblick 30 in 18551 Sagard. Die drei Anlagen unterfallen dem Genehmigungsregime des BilmschG in Zuständigkeit des StALU Vorpommern.

Die drei in Betrieb befindlichen, immissionsschutzrechtlich genehmigten Anlagen verursachen Geräusch-, Geruchs- und Luftschadstoffemissionen. Angesichts der Lage innerhalb des Gemeindegebiets ist bereits von geringen Belästigungen auszugehen. Die Prüfung der Relevanz v.g. Emissionen mit Blick auf die o.g. Klarstellungs- und Ergänzungssatzung obliegt dem Träger der Bauleitplanung. Grundsätzlich ist im Falle heranrückender (Wohn-)Bebauung das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme zu beachten. Auf Grund der Innenentwicklung wird die Neubebauung jedoch nicht näher an die Betriebe heranrücken, als dies bereits bei den bestehenden Gebäuden der Fall ist.

## **1.6.) Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung ist über die bestehenden Gemeindestraßen (Wiesenstraße und Kleine Wiesenstraße) gesichert bzw. können diese bei Bedarf ergänzt werden. In diesem Sinne ist auch die Erschließung mit der notwendigen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Strom, Trink- und Abwasser, Telekommunikationseinrichtungen) ortsüblich gegeben.

Im Gegensatz zu einem Bebauungsplan, mit dem auch die Erschließung geregelt wird, ist in der vorliegenden Entwicklungssatzung die Erschließung grundstücksbezogen mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Der Anschluss an die öffentlichen *Trinkwasserversorgungsanlagen* kann an der Straßensystem vorhandenen Versorgungsleitung erfolgen. Die technischen Anschlussbedingungen der Bauvorhaben werden nach Antragstellung gemäß § 9 Abs. 3 Wasserversorgungssatzung/ ZWAR im Antragsverfahren festgelegt. Öffentliche *Schmutzwasserentsorgungsanlagen* sind ebenfalls vorhanden bzw. sind entsprechend zu erweitern. Auf Grund der innerörtlichen Lage sind ist das Satzungsgebiet mit *Löschwasserhydranten* versorgt.

Im näheren Umfeld des Satzungsgebietes sind keine öffentlichen *Niederschlagswasserentsorgungsanlagen* zur Grundstücksentwässerung vorhanden. Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sons-

tige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen. Die Errichtung von grundstücksbezogenen Anlagen zur Versickerung, Verrieselung oder Ableitung von Niederschlagswasser bedarf der Anzeige bei der zuständigen unteren Wasserbehörde bzw. deren Genehmigung im Falle der Einleitung in ein öffentliches Gewässer. Wenn mit entsprechendem Gutachten nachgewiesen wurde, dass die dafür erforderlichen örtlichen Voraussetzungen gegeben sind, entfällt gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG M-V die Pflicht zur Beseitigung des Niederschlagswassers durch den ZWAR. Dazu ist dann derjenige verpflichtet, bei dem das Niederschlagswasser anfällt.

Erfolgt die Versickerung des Niederschlagswassers mittels Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA Arbeitsblatt A-138 (Ausgabe April 2005) oder wird eine direkte Einleitung in ein oberirdisches Gewässer vorgenommen, handelt es sich hierbei um eine Gewässerbenutzung, welche der behördlichen Erlaubnis bedarf.

Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer (hier: westlich gelegener Vorflutgraben L 104) stellt gemäß § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar, die gemäß § 8 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf. Diese ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen durch den ZWAR zu beantragen. Das Gewässer L 104 mündet in den Sagarder Bach (Z 88), welcher ein berichtspflichtiges Gewässer nach der EG-WRRL ist. Verwiesen wird auf Art. 1 und 4 der EG-WRRL, die jede nachteilige Änderung des Zustandes eines Oberflächengewässers (Verschlechterungsverbot) untersagen, wobei alle Oberflächengewässer zu schützen, zu verbessern und zu sanieren sind, mit dem Ziel, einen guten chemischen Zustand der Oberflächengewässer zu erreichen (Zielerreichungsgebot). Maßgeblich für die mengen- und gütemäßigen Behandlungen von Regenwasser ist das DWA-Merkblatt A 102 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“.

Der Geltungsbereich der Satzung unterliegt aufgrund der vorhandenen bzw. geplanten Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die *Abfallbewirtschaftung* gemäß § 6 der AbfS.

Zur Vermeidung des Rückwärtsfahrens der Entsorgungsfahrzeuge, sind Abfallbehälter/-säcke sowie Sperrmüll gemäß § 15 Absatz 2 AbfS am Tag der Abholung an der Bürgersteigkante bzw. am Straßenrand der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren öffentlichen Fahrstraße so bereitzustellen.

### **1.7.) Begründung zentraler Festsetzungen**

Für den Entwicklungsbereich wird zur Sicherung einer geordneten Entwicklung die ergänzende Festlegung eines Allgemeinen Wohngebiets getroffen. Das Allgemeine Wohngebiet nach § 4 BauNVO wird insofern eingeschränkt, als dass als Art der baulichen Nutzung ausschließlich Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind. Die unter § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen sollen somit explizit ausgeschlossen werden, weil die zur Verfügung stehenden Flächen nicht geeignet sind oder ihre Nutzung für die Umgebungsbebauung als Wohnstandort nicht geeignet ist.

Auf eine Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche wird verzichtet, da durch die Nachbarbebauung und die Grundstückstiefen eine Bebauung nahe der Erschließung vorgegeben ist. Mit dem Weglassen von Baufenstern besteht zusätzlich eine gewisse Flexibilität in Hinblick auf den Standort und die Berücksichtigung möglicher artenschutzrechtlicher Vereinbarungen im Rahmen der Bauantragsstellung.

Ansonsten gilt im Entwicklungsbereich zukünftig das Einfügegebot nach § 34 BauGB. Die umliegende Bebauung besteht einheitlich aus eingeschossigen Wohngebäuden mit ausgebauten Satteldächern.

### **1.8.) Flächenbilanz**

Für die Satzung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

<b>Nutzung</b>	<b>Geltungsbereich</b>
Klarstellungssatzung	8.624 m <sup>2</sup>
Entwicklungssatzung: WA-Bereich	4.196 m <sup>2</sup>

Entwicklungssatzung: Verkehrsfläche	89 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtgebiet</b>	<b>12.909 m<sup>2</sup></b>

## 2.) Auswirkungen

### 2.1.) Abwägungsrelevante Belange/ Zusammenfassung

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen.

- die *sozialen Belange*, d.h. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, auch durch Unterstützung der Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung.
- die *Belange von Natur- und Umweltschutz*, dabei ist die Vorprägung durch den bestehenden Siedlungsbereich sowie die vergleichsweise geringe ökologischen Wertigkeit der Fläche zu berücksichtigen. Durch eine Arrondierung des Siedlungsbereichs unter Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen können bestehende Flächenbedarfe sparsam und schonend berücksichtigt werden.

Darüber hinaus sind die privaten Belange der Eigentümer angemessen zu berücksichtigen (nachbarliche Belange). Die Eigentümer der Grundstücke im Entwicklungsbereich profitieren von der Einbeziehung ihrer Grundstücke in den als überbaubar gekennzeichneten Siedlungsbereich.

Hinsichtlich des Nachbarschutzes ist allgemein zu berücksichtigen, dass im Entwicklungsbereich keine Nutzungen zugelassen werden, die in der Umgebung des Plangebiets nicht bereits vorhanden bzw. nach § 34 (2) BauGB regelmäßig zulässig wären. Grundsätzlich besteht für die Nachbarschaft kein Anrecht auf die Sicherung der Unbebaubarkeit von Flächen, da sonst eine jede Ortsentwicklung von vorneherein nahezu unmöglich wäre. Das Bundesverwaltungsgericht hat mehrfach erkannt, dass es in der Regel weder einen Schutz vor Verschlechterung der freien Aussicht noch vor Einheitsmöglichkeiten von benachbarten Häusern gebe.

### 2.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

#### 2.2.1.) Allgemeines

Angesichts des rein deklaratorischen Charakters sowie des bereits bestehenden Baurechts nach §34 BauGB innerhalb des Klarstellungsbereichs wirkt sich die *Klarstellungssatzung* nicht auf die Belange von Natur und Umwelt aus.

Mit der Festsetzung der *Entwicklungssatzung* wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die für eine zukünftige Bebauung vorgesehene Fläche ist durch die Umgebungsbebauung vorgeprägt und liegt innerhalb des Siedlungsbereichs. Auf neu zu versiegelnden Flächen gehen die bisherige Biotopausstattung sowie die Versickerungsfähigkeit des Bodens verloren. Die Ortslage wird nicht zulasten angrenzender Landschaftsbereiche vergrößert, das Landschaftsbild angesichts der Beibehaltung der bestehenden Siedlungscharakteristika nicht erheblich verändert.

Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erkennen. Die angestrebte Nutzung entspricht der Bestands- und Umgebungsnutzung, die hinzutretende Kapazität ist im Vergleich zum Bestand nicht erheblich. Die potenzielle Zunahme der Verkehrsbelastung ist gering, kritische Verkehrsmengen werden nicht erreicht.

Baubedingt sind durch die Baumaßnahmen kurzzeitige Auswirkungen u.a. durch Baustellenlärm und erhöhten (Schwerlast-)Verkehr zu erwarten, die jedoch angesichts der vergleichsweise geringen

Größe der Maßnahme sowie wegen des zeitlich befristeten Charakters der Baumaßnahmen bei sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung artenschutzrechtlicher Verbotszeiten, fachgerechter Umgang mit Oberboden, etc.) als nicht erheblich eingeschätzt werden.

Alternativen: Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereichs, eine Bebauung scheitert derzeit aber an der Möglichkeit zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den innerörtlichen Siedlungszusammenhang, welche mit dieser Satzung festgelegt werden soll. Bei Verzicht auf die Planung (Nullvariante) würde die Fläche bis auf weiteres in ihrem derzeitigen Zustand erhalten bleiben. Dabei würden innerörtliche Baulandpotenziale durch Innenentwicklung nicht genutzt werden können, wodurch bestehende Bedarfe auf bislang nicht für Siedlungszwecke in Anspruch genommene Flächen ausweichen müssten.

## 2.3.) Beschreibung und Bewertung der potenziellen Umweltauswirkungen

### 2.3.1.) Umweltzustands und Umweltmerkmale (Bestand)

Schutzgut	Bestand
Boden	Nach der großmaßstäblichen Analyse des Bodenpotentials (Bodenfunktionsbereiche) sind die Böden im südlichen als sickerwasserbestimmte Sande (fb01) anzusprechen. Nicht erfasst vom Feldblockkataster.
Fläche	Durch Siedlungs- und Verkehrsflächen umschlossener Bereich, im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.
Wasser	Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten sowie festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Angesichts der Höhenlage besteht keine Überflutungsgefahr. Der Sargarder Bach (0:Z 88) bzw. der in diesen mündende Graben 0:L 104 verlaufen nördlich deutlich außerhalb des Plangebiets. Der Grundwasserflurabstand beträgt im Wesentlichen 5 - 10 m, der Grundwasserleiter ist damit unbedeckt, die Geschützttheit gering. Im östlichen Plangebiet liegt der Grundwasserflurabstand über 10m. Der Grundwasserleiter ist bedeckt, die Geschützttheit ist hoch
WRRL	Der Sargarder Bach (RUEG-0300) als WRRL-berichtspflichtiges Fließgewässer verläuft deutlich außerhalb der nördlichen Plangebietsgrenze. Zur Wiederherstellung der ökologischen Durchgängigkeit wurde 2015 die Renaturierung Sargarder Bach (mit Renaturierung Bachbett und Uferrand) wasserrechtlich genehmigt. 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 südlich der <i>Ernst-Thälmann-Straße</i> in einem Siedlungsbereich, dessen Straßen und Wege alle den Namen «Kleine Wiesenstraße» führen. Die Flächen der Entwicklungssatzung werden als Kleingärten genutzt. Fledermäuse: Vorkommen von Fledermaussommerquartieren können v.a. im Altbaumbestand sowie in den wenigen Gebäuden der ehem. Gärtnerei nicht ausgeschlossen werden. Vögel: Straßen- und siedlungsnahe Gehölzbestände bieten vor allem Ge-

	<p>neralisten einen Lebensraum.</p> <p>Reptilien: Streng geschützte Reptilienarten sind auf den durch Heckenstrukturen und Rasenflächen geprägten wüchsigen Flächen des ehem. Gärtneiregelände nicht zu vermuten.</p> <p>Amphibien: Im Umfeld des Plangebiets bestehen keine Laichgewässer.</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 Ostrügen liegt ca.250m südlich des Plangebiets.</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 950 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>

### 2.3.2.) Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit der Planung soll die Ortslage auf bisherigen Gartenflächen arrondiert werden. Dabei werden die bislang vereinzelt Gartenflächen entlang der *Kleinen Wiesenstraße* als bebaubare Siedlungsfläche ergänzt.

In Fortsetzung der Umgebungsbebauung wird die bestehende Wohnbebauung um ca. 5 bis 7 Gebäude bei insgesamt moderater Dichte entsprechend der Umgebungsbebauung ergänzt. Mehr als die Hälfte des Plangebiets wird dauerhaft unversiegelt bleiben und als Grünfläche anzulegen sein. Denn gemäß § 8 Landesbauordnung MV sind nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen bzw. zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Andere Erfordernisse sind jedoch nicht erkennbar.

#### Auswirkungen auf die Schutzgüter

<b>Schutzgut</b>	<b>voraussichtliche erhebliche Auswirkungen</b>
Boden	Durch die Planung wird die Versiegelung zunehmen, jedoch angesichts der Kleinteiligkeit sowie insgesamt moderaten baulichen Dichte nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.
Fläche	
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, wird im Rahmen des Satzungsverfahrens auf eine abschließende Bearbeitung des Artenschutzes verzichtet. Im Ergebnis der Satzung sind die einzelnen Baugrundstücke nach § 34 BauGB zu beurteilen. Bei der Umsetzung sind grundsätzlich 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. Zur Grünausstattung des Plangebietes ist entsprechend § 8 LBauO MV zu beachten.</p>
Landschaftsbild	Für das Siedlungsgebiet sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes ableitbar. Keine Auswirkung auf das Landschaftsschutzgebiet Ostrügen.
Mensch/ Menschliche Gesundheit/ Bevölkerung	Im Siedlungsgebiet sind keine 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	<p>Bodendenkmale im Plangebiet sind nicht bekannt.</p> <p>Im Falle eines Fundes kann die Veränderung oder Beseitigung des Bodendenkmals im Plangebiet 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 Verursacher 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.</p>

### 2.3.3.) Schutzgebiete nach internationalem und nationalem Recht

Schutzgebiete nach internationalem Recht sind nicht betroffen. Die Ortslage von Sagard ist umgeben vom Landschaftsschutzgebiet «Ostrügen». Das Landschaftsschutzgebiet liegt südlich der Bundesstraße B96 in einer Entfernung von ca. 250m zum Plangebiet. Die sonstige Lage des Schutzgebiets ist nördlich zum Satzungsgebiet durch die Ortslage abgeschirmt.

Auf Grund des geringen Umfangs des Vorhabens und der bereits bestehenden Siedlungsprägung des Vorhabengebietes sind trotz der geringen räumlichen Distanz zu den Schutzgebieten keine erheblichen Auswirkungen auf diese abzuleiten. Die Charakteristik der Landschaft wird durch die angedachte Art der Bebauung nicht erheblich abgeändert oder beeinträchtigt.

#### 2.3.3.1.) Eingriffsbewertung

Im Gegensatz zu Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 sind Eingriffe in Natur und

Landschaft im Rahmen einer Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 2 nicht zu ermitteln, zu bewerten und entsprechend auszugleichen, da Entwicklungssatzungen eine planerische «Vor-entscheidung» (Bauflächenausweisung im FNP) vorausgegangen ist. § 21 (2) Satz 1 BNatSchG bestimmt, dass «Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB keinen Eingriff darstellen.

Mit den vorliegenden Satzungen werden die Grundstücke im Geltungsbereich dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet. Gemäß § 18 (3) BNatSchG ergehen Entscheidungen «über die Errichtung von baulichen Anlagen nach § 34 des Baugesetzbuches im Benehmen mit den für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden. Äußert sich in den Fällen des § 34 des Baugesetzbuches die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Behörde nicht binnen eines Monats, kann die für die Entscheidung zuständige Behörde davon ausgehen, dass Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege von dem Vorhaben nicht berührt werden.»

### **2.3.3.2.) Baumschutzsatzung**

Für den Baumschutz ist die örtliche Baumschutzsatzung *Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Sagard* vom 28.08.2003 zu berücksichtigen. Die Satzung regelt den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und innerhalb des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen.

Geschützte Bäume im Sinne der Satzung sind:

- einzelne Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm (in 100 cm Höhe gemessen)
- einzelne Nadelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 70 cm (in 100 cm Höhe gemessen),
- mehrstämmig ausgebildete Bäume, wenn wenigstens zwei Stämme jeweils einen Stammumfang von mindestens 40 cm aufweisen.

Gehölze im Sinne dieser Satzung sind Bäume und Sträucher jeglicher Art, wenn sie Flächen von mehr als 100m<sup>2</sup> bedecken. Ohne Größenbeschränkung sind geschützt: Eiben, Stechpalmen, Esskastanien und Walnüsse. Geschützte Bäume sind Wildobstarten.

Wird für ein Grundstück im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung ein Bauvorbescheid oder eine Baugenehmigung beantragt, so sind im Lageplan die auf dem Baugrundstück und den Nachbargrundstücken vorhandenen geschützten Bäume mit Standort, Art, Stammumfang und Kronendurchmesser einzutragen.

Wird die Genehmigung für ein Vorhaben beantragt, bei dessen Verwirklichung geschützte Bäume entfernt oder wesentlich verändert werden sollen, so ist dem Antrag ein gesonderter Antrag auf Ausnahmegenehmigung beizufügen.

### **2.3.3.3.) Belange des Artenschutzes**

Im Gegensatz zur Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 (4) Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches, bei denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, und bei denen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden ist, trifft dies bei Satzungen nach § 34 (4) Satz 1 Nummer 2 nicht zu. Diese werden unter § 18 (1) BNatSchG *Verhältnis zum Baurecht* explizit nicht erwähnt.

Mit der Anwendung der Entwicklungssatzung nach § 34 (4) 2 BauGB wird der Planbereich i.S.d. § 18 (2) 1 BNatSchG dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet. Hier gelten die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 BNatSchG.

«Für Vorhaben i. S. d. § 18 (2) 1 BNatSchG und damit also für Vorhaben im Innenbereich gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nur nach Maßgabe der Sätze 2-5 dieser Vorschrift (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1

Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können nach Satz 3 der Vorschrift auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 der Vorschrift entsprechend.» (Kuschnerus, Bishopink, Arnold; Das zulässige Bauvorhaben 2016). Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

In der praktischen Konsequenz ergibt sich allerdings, dass die naturschutzrechtlichen Verbotsregelungen im unbeplanten Innenbereich nicht schlicht vernachlässigt werden können. Auch wenn sie im Regelfall keine Handhabe bieten, ein nach § 34 BauGB an sich zulässige Vorhaben generell zu untersagen, können aus den naturschutzrechtlichen Verbotsregelungen zumindest Anforderungen an die konkrete Ausgestaltung des Vorhabens, seines Standorts und des Zeitpunktes seiner Ausführung hergeleitet werden.

Ein Vorhaben muss «so geplant werden, dass Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten der besonders geschützten Arten, wild lebender Tiere nicht mehr als unvereinbar beeinträchtigt werden; hierzu hat die Baugenehmigungsbehörde ggfls. erforderliche Anordnungen zu treffen (BVerwGE 112, 321)» (Battis, Krautzberger, Löhr; Baugesetzbuch. Kommentar).

Sagard, im April 2022