

Abwägungs- und Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 28 "Herbergstraße" in Sagard als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

<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 12.8.2020 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 28 „Herbergstraße“ in Sagard gefasst. (BE-Nr. 078.07.149/20). Der Beschluss wurde vom 17.5.2021 bis zum 2.6.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die Planung wird über städtebauliche Verträge finanziert (Beschluss-Nr. GV 078.07.152/20 vom 12.8.2020). Die Planung wurde am 19.1.2021 beauftragt (Beschluss-Nr. GV 078.07.168/20 vom 12.8.2020).

Die Planung wurde am 15.12.2021 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. 078.07.300/21). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 4.1.2022 bis 8.2.2022 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen im Amt Nord-Rügen und im Internet unter www.b-planpool.de statt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte vom 17.12.2021 bis 7.1.2022.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 erfolgte mit Anschreiben vom 28.12.2021. Die Planung wurde angezeigt.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 9.3.2022 bis 11.3.2022 im Amt Nord-Rügen und im Internet unter www.b-planpool.de. Die Bekanntmachung erfolgte vom 24.1.2022 bis 11.2.2022 in den Schaukästen der Gemeinde, auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen und im Internet unter www.b-planpool.de.

Die eingegangenen Stellungnahmen 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 zum Bebauungsplan Nr. 28 „Herbergstraße“ hat die Gemeindevertretung mit folgendem Ergebnis geprüft: Von 15 von der Planänderung berührten Behörden und 4 Nachbargemeinde haben 11

Behörden und 3 Nachbargemeinden eine Stellungnahme abgegeben. Von Bürgern gingen keine Stellungnahmen ein (ausführliche Abwägungsentscheidung in der Anlage).

a) berücksichtigt werden Hinweise und Anregungen von:

- Landkreis Vorpommern-Rügen
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern
- Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen
- EWE

b) teilweise berücksichtigt werden Hinweise und Anregungen von:

- Wasser- und Bodenverband Rügen

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

- Landesamt für Gesundheit und Soziales MV
- Straßenbauamt Stralsund
- Deutsche Telekom
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie MV
- IHK zu Rostock
- Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern
- Gemeinde Glowe
- Gemeinde Lohme
- Stadt Sassnitz

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. Der Bebauungsplan wurde nach der öffentlichen Auslegung durch Stellungnahmen des ZWAR und des Wasser- und Bodenverbandes im Bereich des gemeindlichen Flurstückes 71 der Gemarkung Sagard, Flur 8 geändert (Herausnahme von Baufenstern aufgrund vorhandener Abwasserleitungen). Wird eine Planung nach der öffentlichen Auslegung geändert oder ergänzt, ist sie erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen. Dabei kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden dürfen.....**Werden durch die Änderung oder Ergänzungdie Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Einholung der Stellungnahmen auf die.....betroffene Öffentlichkeit und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden (§ 4a Abs. 3 BauGB).** Da hier nur die planende Gemeinde als Grundstückseigentümer selbst betroffen ist, genügt gem. § 4a Abs. 3 die Beteiligung der betroffenen Gemeinde. Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind von der Änderung nicht betroffen. Die Gemeinde stimmt hiermit der vorgenommenen Änderung auf dem Flurstück 71 gem. § 4a Abs. 3 BauGB zu.
4. 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 den Bebauungsplan Nr. 28 „Herbergstraße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB für einen Bereich nördlich der *Ernst-Thälmann-Straße*, westlich der *Herbergstraße*, südlich der *Capeller Straße* und östlich der Kleingartenanlage bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung. Die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften werden nach § 86 Landesbauordnung MV (LBauO MV) vom 15.10.2015 (GVOBl. MV 2015 S. 344) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl.MV S.682) beschlossen.
5. Die Begründung wird gebilligt.

6. Das Bauamt Nord-Rügen wird beauftragt, den Bebauungsplan Nr. 28 „Herbergstraße“ 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 B-Plan zugrunde liegenden Vorschriften während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.
7. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13 a BauGB)

Finanzielle Auswirkungen

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

Anlage/n

1	Abwägungsvorschlag
2	Sagard-28-plan-satzung
3	Planzeichenerklärung
4	Begründung mit textlichen Festsetzungen

Abwägungsvorschlag

Stellungnahmen im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 28 „Herbergstraße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht der Gemeinde Sagard

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

1.1) Landkreis Vorpommern Rügen, Stellungnahme vom 2. Februar 2022

I. Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 02. Juni 2021</u></p> <p>Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Äußerung:</p> <p>Die Gemeinde Sagard beabsichtigt mit dem Bebauungsplan Nr. 28 „Herbergstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes und die Entwicklung eines neuen, attraktiven Wohngebiets.</p>	<p>Die Darstellung entspricht der gemeindlichen Planungsabsicht.</p>
<p>Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sagard (Ursprungsplan; Stand: Mai 2001) als Mischgebietsfläche entlang der Ernst-Thälmann-Straße und der Herbergstraße sowie als Wohnbaufläche im westlichen der vorhandenen Wohnbebauung der Herbergstraße dargestellt.</p>	<p>Die Darstellung entspricht der Begründung.</p>
<p>Für die vorliegende Planung gilt der Flächennutzungsplan in der Ursprungsfassung und nicht die 11. Änderung. Der Bereich der vorliegenden Planung war nicht von der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes betroffen. Insofern sind die Aussagen der Gemeinde in der Begründung zu korrigieren.</p> <p>Der vorliegende Planentwurf kann nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sagard für den Bereich entlang der Ernst-Thälmann-Straße und Herbergstraße entwickelt werden. Jedoch kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden. Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen soll der betroffene Teilbereich berichtigt werden. Die Unterlagen zur 1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sagard sind mit der Bekanntmachung beim Landkreis Vorpommern-Rügen nachzureichen.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Das Kapitel zur Ableitung aus dem FNP wird angepasst.</p>

<p>Planzeichnung/Planzeichenerklärung</p> <p>Zur rechtssicheren Anwendung des Planes sind ergänzende Bemaßungen der Baufelder zur genauen Verortung im Plangebiet erforderlich. Die Planzeichnung ist zu ergänzen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planung ist maßhaltig und die vorhandenen Maßketten werden als ausreichend angesehen.</p>
<p>Gemäß der Planzeichnung wird in dem Plangebiet für das WA 1 eine abweichende Bauweise mit einer Längenbegrenzung von 14 m und für das WA 2 eine offene Bauweise festgesetzt. In der Begründung wird sich nicht mit der Bauweise auseinandergesetzt, die Begründung ist mit der getroffenen städtebaulichen Absicht zu ergänzen.</p> <p>Zudem ist die Planzeichenerklärung hinsichtlich der Festsetzung zur abweichenden Bauweise mit der Längenbegrenzung von 14 m zu ergänzen.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>
<p>Zur eindeutigen Abgrenzung von Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung sollte die Straßenbegrenzungslinie verwendet werden. Diese ist für die einzelnen Straßen-Verkehrsflächen durchgehend zu verwenden und nicht nur bei einzelnen Verkehrsflächen. Die Straßenbegrenzungslinie darf –außer durch Baulinien/Baugrenzen– nicht unterbrochen werden. Zudem ist der Abstand der Straßenbegrenzungslinie zueinander (Gesamtstraßenbreite) für die geplanten Straßen zu bemaßen. Die Straßenquerschnitte sollten in der Planzeichnung ergänzt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planzeichenverordnung sieht die Straßenbegrenzungslinie für Straßenverkehrsflächen (Planzeichen 6.1. PlanZV) vor. Die Gemeinde sieht keine Notwendigkeit, diese auch für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung vor.</p> <p>Bzgl. Bemaßung wird die Planzeichnung überarbeitet.</p> <p>Die Darstellung der Straßenbreiten wird als ausreichend angesehen.</p>
<p>Die Straßenverkehrsflächen sind zudem als Planstraßen mit entsprechender Bezifferung zu Kennzeichnung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Gemäß der Begründung in Kapitel 2.3.1 „Verkehrliche Erschließung“ (Seite 10) soll das Plangebiet durch neue privat zu errichtende Straßen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erschlossen werden. Die Darstellung der benannten privaten Straßen erfolgt jedoch teilweise als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (öffentlich). Die neue Straße von der Herbergstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Planzeichen Nr. 6.2) dargestellt, jedoch ohne die Zweckbestimmung.</p> <p>Die Darstellung steht insofern mit der Aussage in der Begründung in Widerspruch, dass hier die Darstellung anstelle als private Verkehrsfläche, nun als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung erfolgt.</p> <p>Das Planzeichen für die Zweckbestimmung fehlt gänzlich. Zudem erfolgt die Darstellung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes für die betroffene Verkehrsfläche ohne das Planzeichen Nr. 15.5. Der Gemeinde wird empfohlen, zu prüfen welche Verkehrsflächen im Plangebiet entstehen sollen und diese dann entsprechend ihrer Zweckbestimmung darzustellen. Sollte es sich bei den Verkehrsflächen um die Haupteerschließung des Plangebietes handeln, sollte</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wird an die Festsetzungen der Planzeichnung angepasst.</p>

<p>hier das Planzeichen Nr. 6.3 (Farbe: goldocker/gestreift) der PlanZV verwendet werden. Die Planzeichnung und Planzeichenerklärung sind anzupassen.</p>	
<p>Im südlichen Bereich der Planzeichnung erfolgt die Abgrenzung der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ und „Parkplatz“ mit dem Planzeichen 15.14 der PlanZV. Gemäß der Planzeichenerklärung erfolgt jedoch für das Planzeichen 15.14 nur die Abgrenzung zum Maß der baulichen Nutzung. Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen ist zu ergänzen.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>
<p>Zudem soll sich in dem Bereich lt. Begründung (Kap. 2.3.1, S. 10) eine Wendeanlage befinden, die ausschließlich für den Pkw-Verkehr ausgelegt ist. Es ist zu prüfen ob der Wenderadius für den Pkw-Verkehr eingehalten wird.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hier hatte sich ein Textbaustein aus einer Planung verirrt. Die im Zusammenhang in der Begründung genannte Glower Straße grenzt auch nicht an das Plangebiet.</p>
<p>Im nördlichen Bereich des Flurstückes 62/4 soll der Anschluss der Rückwärtigen Grundstücke (Flurstück 59 und 57) über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erfolgen. Diese Fläche ist als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „private Verkehrsfläche“ festzusetzen. In den weiteren Verweisen ich auf die folgende Stellungnahme der Verkehrssicherung und -lenkung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. s.o.</p>
<p>Die Darstellung der Sichtdreiecke gemäß RAST 06 (Richtlinien für Anlagen von Stadtstraße) in der Planzeichnung fehlt gänzlich und sollte ergänzt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ausfahrten sind gut einsehbar in der E-Thälmann-Str. und der Capellerstr. Auf Grund der verkehrsberuhigten Erschließung und der sehr engen Fahrgasse in der Herbergstraße sind die Fahrtgeschwindigkeiten sehr gering. Gegenüber dem Bestand wird die Bebauung in diesem Bereich von der Straße zurückgerückt, sodass bessere Einsichtsmöglichkeiten bestehen.</p>
<p>Der Gemeinde wird empfohlen die Bezeichnung der Planstraße zu ergänzen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Benennung der Planstraßen erfolgt nach der Herstellung.</p>
<p>Zur eindeutigen Abgrenzung von Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung sollte die Straßenbegrenzungslinie verwendet werden. Diese ist für Straßenverkehrsfläche zu verwenden und nicht nur in Teilabschnitten. Die Straßenbegrenzungslinie darf – außer durch Baulinien/Baugrenzen– nicht unterbrochen werden. Zudem ist der Abstand der Straßenbegrenzungslinie zueinander (Gesamtstraßenbreite) für die Straßen zu bemaßen.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. s.o.</p>
<p>Die zum Abbruch vorgesehenen Gebäude sind mit einer gelb gestrichelten Linie zu versehen. Die Planzeichnung und Legende sind anzupassen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich bei der Planung um eine Angebotsplanung. Eine Kennzeichnung der abzureißenden baulichen Anlagen wird nicht als notwendig erachtet und ist auch nicht zwingend notwendig.</p>
<p>Gemäß der Begründung in Kap. 1.5 „Bestandsaufnahme“ (Seite 5 und 6) befindet sich im südlichen Bereich des Plangebietes ein Trafohaus. Sollte dieses an dem Standort weiterhin bestehen bleiben, ist dieses in der Planzeichnung mit dem Planzeichen Nr. 7 mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ aufzunehmen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Trafohaus wird nicht weiter Bestand haben.</p>

Die Planzeichnung und Planzeichenerklärung sind zu ergänzen.	
Zudem wird der Gemeinde empfohlen, zu prüfen ob innerhalb des Plangebietes ein oder mehrere Müllsammelstellplätze mit dem Planzeichen Nr. 7 mit der Zweckbestimmung „Abfall“ an benutzbare öffentliche Durchfahrtsstraße bereitgestellt werden können.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die gesonderte Darstellung wird nicht als notwendig erachtet. Die Tonnen werden an den entsprechenden Tagen vorgezogen.
Die Bezeichnung des verrohrten Grabens L 104 (Planzeichen Nr. 8) ist in der Planzeichenerklärung zu ergänzen. Zudem ist der Bereich des verrohrten Grabens mit dem Planzeichen Nr. 15.8 der PlanZV „Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ zu versehen. In den weiteren Verweisen ich auf die folgende Stellungnahme der Wasserwirtschaft.	Der Hinweis wird beachtet.
Die Höhen der baulichen Anlagen orientieren sich an der Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte). Die gewählte Art zur Höhenermittlung der Gebäude wird für die vorliegende Planung infrage gestellt, da einzelne Grundstücke über keinen direkten Anschluss an eine festgesetzte Verkehrsflächen erschlossen werden. Der Gemeinde wird empfohlen für die maximale Höhe der Gebäude einen Bezugspunkt über NHN festzulegen. Dieser sollte in der Planzeichnung mit dargestellt werden und ist durch die Bezeichnung „BP“ für Bezugspunkt zu kennzeichnen. Die Planzeichenerklärung ist dahingehend zu ergänzen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Bei der Überschrift der Planzeichenerklärung handelt es sich korrekterweise um die „Planzeichenerklärung nach der Planzeichenverordnung“ und sollte so auch betitelt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Zudem ist die Präambel der Planzeichenerklärung nach der Planzeichenverordnung wie folgt zu ergänzen: „Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 59), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Rechtsgrundlagen für den Satzungsbeschluss müssen nicht auf der Planurkunde vermerkt werden. Für die Gemeinde Sagard wird standardmäßig das BauGB in der jeweils gültigen Fassung als Gesetzesgrundlage für die materiellen Vorgaben sowie die kompetenz-, verfahrens- und organisationsrechtlichen Bestimmungen zum Erlass eines Bebauungsplanes aufgeführt.
Als Rechtsgrundlagen in der Planzeichenerklärung sind nur diese zu bezeichnen, die auch in der vorliegenden Planung verwendet werden. Bei der Darstellung des allgemeinen Wohngebietes gilt der § 4 BauNVO und nicht der § 1 bis 11 BauNVO.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Um Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften ahnden zu können ist der Verweis auf die entsprechende Ordnungswidrigkeitsvorschrift in § 84 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Absatz 3 LBauO M-V erforderlich.	Der Hinweis wird beachtet.
Textliche Festsetzungen Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sollen gemäß Teil B-Text ausgeschlossen werden. Der Gemeinde wird empfohlen, den Ausschluss der zulässigen Nutzungen des §	Der Hinweis wird beachtet.

<p>4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO über § 1 Abs. 5 BauNVO zu regeln.</p>	
<p>Der Gemeinde wird empfohlen zu prüfen ob die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3, hier die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportlich Zwecke allgemein zulässig oder ausgeschlossen werden sollen. In den textlichen Festsetzungen und der Begründung werden dazu keine Aussagen getroffen. Die Unterlagen sind zu ergänzen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets verfolgt die Gemeinde die Zulässigkeit der im Nutzungskanon des § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen mit Ausnahme der gesondert ausgeschlossenen Nutzungen. Die Begründung wird ergänzt.</p>
<p>Zudem sollen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Der Ausschluss (als unzulässige Nutzung) ist über § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu regeln. Zu berücksichtigen ist, dass auch Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO auszuschließen sind.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Er ist in der Begründung berücksichtigt.</p>
<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Teil B-Text Nr. 4.1 „Örtliche Bauvorschriften weiche und harte Bedachungen zulässig. Insofern besteht ein erhöhter Löschwasserbedarf für das Allgemeine Wohngebiet von 96 m³/h. Gemäß der Begründung in Kapitel 2.3.2 „Medientechnische Erschließung“ (Seite 10-11) kann der Grundschutz (48 m³ für 2 Stunden) für die Löschwasserversorgung gewährleistet werden.</p> <p>Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Hydranten die maximal 48,00 m³/h Löschwasser bereitstellen können. Bei gleichzeitiger Nutzung reduzieren sich die möglichen Einzelentnahmemengen, so dass insgesamt auch nur 48 m³/h Löschwasser verfügbar ist. Ein anderes Brandschutzkonzept liegt der Planung nicht bei. Bezüglich der in der Begründung aufgeführten Anforderungen an die Löschwasserbereitstellung (Seite 10-11), sollten diese auf ihre generelle Erfüllbarkeit durch andere Maßnahmen hin geprüft werden. Anderenfalls wäre die Vollziehbarkeit der Planung in Frage zu stellen und somit die Aufstellung des Bebauungsplans selbst obsolet.</p> <p>Der Gemeinde wird zudem empfohlen Harte Bedachungen festzusetzen, da aufgrund der baulichen Dichte die erforderlichen Abstände für Gebäude mit weichen Bedachungen nicht eingehalten werden können.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Rohrdächer sind in Sagard nicht ortsbildprägend und werden demnach ausgeschlossen.</p>
<p>Textliche Festsetzungen sind rechtseindeutig zu formulieren. Erforderliche Erläuterungen sind in der Begründung darzulegen (§ 2a BauGB).</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>
<p>Verfahrensvermerke Die Verfahrensvermerke sind mit der Angabe der örtlichen Bauvorschriften zu ergänzen. Beispiel: „...und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften...“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensvermerke nehmen nicht am Festsetzungscharakter teil. In der Präambel wird die Benennung des Bebauungsplans vollständig wiedergegeben.</p>

<p>Ich gehe davon aus, dass der Inhalt der Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen, neben dem Einstellen in das Internet auch über das zentrale Landesportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern zugänglich gemacht wurden (§ 4a BauGB).</p>	<p>Die Auslegung der Planunterlagen ist im Internet erfolgt.</p>
<p>Die Änderungspunkte der BauGB-Novelle 2017 (u. a. Einstellen der Pläne in das Internet, Änderungen der Anforderungen an den Umweltbericht, ...) sind im weiteren Verfahren zu beachten und entsprechend den o. g. Hinweisen zu prüfen.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>
<p>Angabe der Rechtsnorm</p> <p>Die Präambel ist auf das Wesentlichste zu Reduzierungen. Doppelte Bezeichnungen sollten vermieden werden. Die Präambel ist entsprechend anzupassen:</p> <p>„Aufgrund der §§ 10 ,13a Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) und die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist sowie die Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) [...] bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften, als Bebauungsplan ohne Umweltbericht erlassen.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zum Inhalt der Präambel s.o.</p>
<p>Begründung</p> <p>In der Begründung in Kapitel 1.5 „Bestandsaufnahme“ wird Bezug auf das Feldblockkataster genommen. Der Gemeinde wird empfohlen den Auszug der zu beplanenden Fläche in der Begründung mit darzustellen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da es sich bei dem Plangebiet ohnehin um eine innerörtliche anthropogen vorgegenutzte Fläche handelt, und nicht um eine Entwicklung in den landschaftlich angrenzenden Außenbereich, wird in diesem Fall darauf verzichtet.</p>
<p>Der Gemeinde wird geraten Aussagen wie „bauliche Tricks“ in der Begründung zu streichen. Es liegt nicht in der Verantwortung der Gemeinde über die Planung und deren Begründung den Bürgern mitzuteilen, wie bauliche Erleichterungen erfolgen können. Diese sind nicht Bestandteil einer guten städtebaulichen Satzung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>In Teil B-Text des Bebauungsplanes werden örtliche Bauvorschriften getroffen. In der Begründung wird sich damit nicht auseinandergesetzt. Die Festsetzungen sind städtebaulich zu begründen. Die Begründung ist zu ergänzen.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>
<p>Die Gemeinde beabsichtigt laut Begründung in Kapitel 2.2 „Festsetzungen“ u. a. aus energetischen Gründen auch zweigeschossige Wohngebäude zuzulassen, welche flache Dächer besitzen sollen. Allerdings lassen die getroffenen Festsetzungen im „WA1“ und</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Darstellung entspricht der gemeindlichen Planungsvorstellung.</p>

„WA2“ auch Dachneigungen bis zu 50 Grad zu. Zudem ist zu bemerken, dass bei zwei Vollgeschossen das zweite Geschoss kein Dachgeschoss sein muss. Ob diese Möglichkeit städtebaulich gewollt ist bleibt offen. Der Gemeinde wird empfohlen, ihre städtebaulichen Zielvorstellungen diesbezüglich in den textlichen Festsetzungen konkreter zu fassen.	
Die Aussagen der Gemeinde in Kapitel 2.3 „Erschließung“ bezüglich der Entfernung von Gebäuden zur öffentlichen Verkehrsfläche mit maximal 50 m ist auf die Einhaltung zu prüfen. Die Rechtsgrundlage zur Landesbauordnung ist hier zu ergänzen.	Der Hinweis wird beachtet.
In der Begründung fehlt die Auseinandersetzung zu den Planungsalternativen und ist zu ergänzen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit dem Planungsziel, Grund und Boden zu schonen und die gemeindliche Entwicklung auf vorgenutzte Flächen zu lenken, sind die Plangebiete auf eben diese Fläche eingeschränkt. Es wird auf das Ziel der Planung verwiesen: <ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung einer vorgenutzten, durch die angrenzende Wohnbebauung vorgeprägten Fläche zur Gewährleistung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB,
Die Unterlagen sind hinsichtlich einer grammatikalisch korrekten Formulierung zu überprüfen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

II. Wasserwirtschaft

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Lage des Plangebietes im Trinkwasserschutzgebiet (TWSG) Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Gewässerschutz Durch das Plangebiet wird das Gewässer II. Ordnung, Graben L 104, berührt. Er liegt in der Unterhaltungspflicht des WBV „Rügen“, der bei der Planung zu beteiligen ist.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der WBV ist an der Planung beteiligt.
Im B-Plan wurde der verrohrte Bereich dargestellt. Laut telefonischer Abstimmung mit dem WBV „Rügen“ am 06. Januar 2022 ist ein Gewässerunterhaltungstreifen von jeweils 7 m Breite beidseits der Rohrleitungssachse von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen (z. B. Zäune, Pfähle, PKW- Stellflächen, Nebengebäuden u. ä) freizuhalten. Zum Zwecke der störungsfreien Gewässerbewirtschaftung können durch den WBV weitergehende Forderungen (z. B. Bepflanzungsverbot bzw. ein breiterer Unterhaltungstreifen aufgemacht werden, welche in den Festsetzungen und zeichnerischen Darstellungen unbedingt zu berücksichtigen sind.	Die Hinweise werden beachtet.
<u>Wassertechnische Erschließung</u> <u>Trinkwasser</u> Die Trinkwasserversorgung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der ZWAR ist an der Planung beteiligt.

<p>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><i>Schmutzwasser</i> Das Schmutzwasser ist dem ZWAR zu überlassen, d.h. Anschluss an die öffentliche Kanalisation (Trennsystem).</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>
<p><i>Niederschlagswasser</i> Sollte geplant sein, dass Niederschlagswasser zu sammeln und über einem öffentlichen Regenwasserkanal in den Graben L104 einzuleiten sei folgendes bemerkt: Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer (hier: Vorflutgraben L 104, mit Anschluss in den Graben Z 88), stellt gemäß § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar, die gemäß § 8 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf. Diese ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises durch den ZWAR zu beantragen. Das Gewässer L 104 mündet in den Sagarder Bach (Z 88), welcher ein berichtspflichtiges Gewässer nach der EU-Wasserrahmenrichtlinie ist. Verwiesen wird auf den Artikel 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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der ZWAR stellt in seiner Stellungnahme fest: „Die Niederschlagswasserentsorgung kann mit Anschluss an den öffentlichen Niederschlagswasserentsorgungsanlagen in der Herbergstraße, Capeller Straße und ErnstThälmann-Straße erfolgen. Zur inneren Erschließung sind noch entsprechende Niederschlagswasserkanäle zu verlegen. Die Dimensionierung und Anschlussstellen an den öffentlichen Anlagen ergeben sich aus der detaillierten Bauplanung.“</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.</p>
<p>Bei einer geplanten Versickerung sei auf folgendes hingewiesen: 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). 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 wer-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>den. Die Festlegungen zur Niederschlagswasserbeseitigung zum B-Plan 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>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 des Bodens im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße erbracht ist.</p>	
<p>Mit dem Inkrafttreten der B-Plansatzung mit entsprechenden 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.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

III. Denkmalschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p>Baudenkmale</p> <p>Im o.g. Gebiet sind keine eingetragenen Baudenkmale vorhanden. Daher sind die vorliegenden Unterlagen aus denkmalpflegerischer Sicht ausreichend.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Bodendenkmale</p> <p>Alle im o.g. Gebiet derzeit bekannten Bodendenkmale sind korrekt in der Planzeichnung wiedergegeben. Daher sind die vorliegenden Unterlagen aus denkmalpflegerischer Sicht ausreichend.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>

IV. Kataster und Vermessung

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p>Planzeichnung Teil A</p> <p>Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung bedarf noch einer Überarbeitung und ist dann zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Zur Verbesserung der räumlichen Einordnung sollten alle angrenzenden Flurstücke bezeichnet werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dies ist bereits der Fall.</p>
<p>Planzeichen verdecken teilweise Flurstücksgrenzen und -nummern</p>	<p>Der Hinweise werden beachtet. Die Planzeichnung wird redaktionell überarbeitet.</p>

Die Benennung des Plangebietes fehlt. Die Plangrundlage ist nicht bezeichnet.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Begründung Kap. 1.1 <i>Lage des Plangebiets</i> verwiesen.
Die Schreibweise der Flurstücksnummern sollte einheitlich sein.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Alle dargestellten Elemente des Liegenschaftskatasters sollten in der Legende aufgeführt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Elemente des Liegenschaftskatasters sind nicht Bestandteil der Planzeichenverordnung. Es wird auf eine zusätzliche Darstellung in der Planzeichenerklärung aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet.
Für die Bestätigung der katastermäßigen Richtigkeit der Planzeichnung empfehle ich nachfolgenden Verfahrensvermerk: Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK/S-Grunddatenbestand) im Maßstab 1: 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden. , den ÖbVI oder Landkreis Vorpommern-Rügen FD Kataster und Vermessung	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Katasterbestand wird durch einen öbVI bestätigt werden.

V. Tiefbau

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen. Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.	Die Hinweise werden beachtet.
Die festgesetzten Verkehrsflächen sind ausreichend zu bemessen, um die Verkehrsflächen entsprechend der vorgenannten Verpflichtung zu planen und herzustellen.	Die Hinweise werden beachtet.

VI. Verkehrssicherung und -lenkung

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Nach Prüfung der mir vorliegenden Unterlagen gebe ich aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht, insbesondere zum Punkt 2.3.1 – Verkehrserschließung, nachfolgende Stellungnahme ab. Nach Aussagen des Bebauungsplans Nr. 28 "Herbergstraße" soll die Erschließung über Stichwege, die als Mischverkehrsfläche (5,50 m Kfz/R/F) inklusiv Entwässerungstreifen und Wendehammer ausgestaltet	Die Darstellung entspricht der gemeindlichen Planungsabsicht.

<p>sind, erfolgen. Diese sollen als verkehrsberuhigter Bereich für die gemeinsame Nutzung ausgebaut werden.</p>	
<p>Vorsorglich weise ich darauf hin, dass die straßenverkehrsrechtliche Anordnung eines „Verkehrsberuhigten Bereiches“ nach den Vorschriften der Straßenverkehrs-Ordnung, insbesondere nach § 42 Absatz 4a, an besondere Voraussetzung gebunden ist.</p> <p>Innerhalb dieses Bereiches gilt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Fußgänger dürfen die Straße in Ihrer ganzen Breite benutzen; Kinderspiele sind überall erlaubt. 2. Der Fahrzeugverkehr muss Schrittgeschwindigkeit einhalten. 3. Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern; wenn nötig müssen sie warten. 4. Die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern. 5. Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen, zum Be- oder Entladen. <p>Aus diesem Grund muss der „Verkehrsberuhigte Bereich“ deshalb bereits durch seine Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr nur eine untergeordnete Bedeutung hat. Dies kann nur durch besondere straßenbauliche Maßnahmen erreicht werden. Der niveaugleiche Ausbau der Verkehrsfläche reicht dazu allein nicht aus.</p> <p>Sollte der verkehrsberuhigte Bereich nach den o. g. straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften festgesetzt werden, sind die genannten Voraussetzungen zwingend erforderlich.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um Sackgassen, an denen letztendlich fast ausschließlich die Anwohner verkehren. Die mit der Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich verbundenen Einschränkungen entsprechen dem Gebietscharakter.</p>
<p>Auf Grund der in der Begründung genannten baulichen Gestaltung (Wendehammer, kurzer Abschnitt, Besucherparkplätze) und der Lage der Erschließungsstraße (abgeschlossene Wohnanlage, nur eine gemeinsame Zu- und Ausfahrt) kommt es bereits zu einer allgemeinen Verkehrsberuhigung, so dass straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen nicht zwingend erforderlich werden.</p> <p>Sollten dennoch verkehrsregelnde Maßnahmen, insbesondere durch Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen, notwendig werden, sind diese mit der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die Straßenverkehrsbehörde ist bei der weiteren straßenbaulichen Planung frühzeitig zu beteiligen.</p>	<p>Der Hinweis wird mit der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen sein.</p>

VII. Abfallwirtschaft

Anregungen und Bedenken	Abwägung
--------------------------------	-----------------

<p>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 des Bebauungsplanes unterliegt aufgrund der künftigen 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 Durchfahrtsstraße (Capeller-, Herberg- bzw. Ernst-Thälmannstraße) so bereitzustellen, dass ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich ist</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.</p>
--	---

1.2) Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 22. Februar 2022</u>	
<p>Aus Sicht der durch mich zu vertretenden Belange der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden nehme ich zu der Planänderung wie folgt Stellung:</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.</p> <p>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>Der Hinweis ist in der Planung dargestellt.</p>
<p>Das Projektgebiet befindet sich in der Flussgebiets-einheit Warnow/ Peene im WRRLPlanungsgebiet</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Küstengebiet Ost und hier im Bearbeitungsgebiet der Bewirtschaftungsvorplanung Rügen. Das Vorhaben liegt im Oberflächeneinzugsgebiet des WRRL-berichtspflichtigen Sagarder Baches (Wasserkörper RUEG-0300). Der Sagarder Bach entwässert in den Großen Jasmunder Bodden, der Teil des WRRL-relevanten inneren Küstengewässers „Nordreügensche Bodden“ (DEMV_WP_21) ist. Als ein „natürliches“ oberirdisches Fließgewässer ist der Sagarder Bach gemäß § 27 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines ökologischen und chemischen Zustandes vermieden und der „gute ökologische Zustand/ gute chemische Zustand“ bis 2021 erreicht wird.</p> <p>Aufgrund struktureller Defizite, Nährstoffbelastungen und einer mäßigen biologischen Ausstattung befindet sich der Sagarder Bach derzeit erst im „mäßigen ökologischen Zustand“. Für den dritten Bewirtschaftungszeitraum (2021-2027) wurde im Bewirtschaftungsplan der FGE „Warnow/ Peene“ für den Sagarder Bach als Maßnahmenswerpunkt zur Erreichung der Umweltziele u.a. die Reduzierung der Nährstoffeinträge ausgewiesen.</p> <p>Umweltziele u.a. die Reduzierung der Nährstoffeinträge ausgewiesen. Grundsätzlich besteht nach wie vor dringender Handlungsbedarf, die Stoffeinträge über den Sagarder Bach in den Großen Jasmunder Bodden zu reduzieren, um so für das Küstengewässer „Nordreügensche Bodden“ das Umweltziel „guter ökologischer Zustand“ zu erreichen.</p>	
<p>Laut Unterlagen soll das auf den befestigten und bebauten Flächen anfallende Niederschlagswasser über einen neuen Regenwasserkanal an die vorhandene Trennkanalisation angeschlossen und damit in den Sagarder Bach abgeleitet werden. Sollten es die örtlichen Baugrundverhältnisse zulassen, soll das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser Vorort versickert werden.</p>	<p>Die Darstellung entspricht der gemeindlichen Planungsabsicht.</p>
<p>Im südlichen Planbereich ist laut Lageplan auf dem Flurstück 71 in der Flur 8 der Gemarkung Sagard ein Regenrückhaltebecken vorhanden. Außerdem wird das v.g. Flurstück vom verrohrten Graben L104 gequert, der in den Sagarder Bach entwässert. Wie das bestehende Regenrückhaltebecken und der Graben L104 für die Niederschlagswasserentsorgung des Plangebietes genutzt werden sollen, ist den Unterlagen nicht abschließend zu entnehmen.</p>	<p>Die Darstellung entspricht den gemeindlichen Planunterlagen zur Offenlage.</p> <p>Das Regenrückhaltebecken ist bereits bestand und dient der bestehenden Regenrückhaltung. Es wird bestandsorientiert festgesetzt.</p>
<p>Die Umsetzung des Vorhabens bedeutet eine weitere Erhöhung des Versiegelungsgrades im Oberflächeneinzugsgebiet des Sagarder Baches und damit eine Erhöhung der Einleitmenge des Niederschlagswassers am genehmigten Einleitpunkt in die Vorflut (Sagarder Bach bzw. Zulaufgraben zum Sagarder Bach). Ob eine Anpassung der wasserrechtlichen Einleiterlaubnis erforderlich ist, wird im Zuge der Erschließungsplanung die zuständige untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen beurteilen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der ZWAR stellt in seiner Stellungnahme fest:</p> <p>Die Niederschlagswasserentsorgung kann mit Anschluss an den öffentlichen Niederschlagswasserentsorgungsanlagen in der Herbergstraße, Capeller Straße und Ernst-Thälmann-Straße erfolgen. Zur inneren Erschließung sind noch entsprechende Niederschlagswasserkanäle zu verlegen. Die Dimensionierung</p>

<p>Bei Umsetzung des hier in Rede stehenden Vorhabens sind zur Reduzierung der punktuellen Stoffeinträge/ Belastungen alle Minderungspotenziale bereits an der „Quelle“ (hier: B-Plangebiet) zur Senkung der Stoffeinträge auszuschöpfen und alle möglichen Maßnahmen zur Vorreinigung des zufließenden Oberflächenwassers Vorort vorzusehen.</p> <p>Ich empfehle in diesem Zusammenhang für die Bewertung der stofflichen Belastung des Niederschlagswassers im Plangebiet und der Notwendigkeit, dieses vor Einleitung in die Vorflut zu behandeln, als auch für die Ermittlung erforderlicher Maßnahmen und Wirksamkeiten zum Stoffrückhalt das DWA-Merkblatt M 153 nur noch eingeschränkt zu verwenden. Insbesondere sind die Regelungen der DWA-/ BWK - Arbeitsblätter A-102-1/ BWK-A-3-1, DWA-A-102-2/ BWKA-3-2 und DWA-Merkblattentwurf-102-4/ BWK-A-3-4 (Regenwasserbewirtschaftung) zu beachten und nur die noch gültigen Abschnitte des DWA-Merkblattes M153 anzuwenden.</p>	<p>rung und Anschlussstellen an den öffentlichen Anlagen ergeben sich aus der detaillierten Bauplanung.</p>
<p>Vorsorglich wird auf die Artikel 1 und 4 der EG-WRRL hingewiesen, 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.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Nach meiner fachbehördlichen Einschätzung lässt die derzeitige Datenlage eine abschließende Prüfung des Vorhabens hinsichtlich der Konformität mit der EG-WRRL und den Bewirtschaftungszielen nach 8 27 WHG nicht zu. Eine abschließende Stellungnahme seitens des StALU Vorpommern zu den Belangen der EG-WRRL kann erst bei Vorlage der Detailunterlagen/ Erschließungsplanungen erfolgen.</p> <p>Inwieweit hierbei die Erarbeitung eines Wasserrechtlichen Fachbeitrages WRRL notwendig sein kann, entscheidet im Zulassungsverfahren die zuständige untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im jetzigen Zustand des Plangebiets besteht eine freie Versickerung ohne Einleitung in das Trennsystem und ohne Vorklärung vor Einleitung in den Sagarder Bach.</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>Altlasten, Boden und Naturschutz</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. 540 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. 785 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.</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 den o.g. Bebauungsplan obliegt dem Träger der Bauleitplanung. Dies betrifft insb. einer gegebenenfalls geplanten Flächenarrondierung. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass im Falle heranrückender (Wohn-)Bebauung das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme zu beachten ist.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, in der Begründung dargestellt und teilweise als Hinweis in die Planunterlagen übernommen. Ein Heranrücken schützenswerter Bebauung ist nicht erkennbar, da bereits Bebauung besteht, die näher an den Emissionsquellen liegen.</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) Wasser- und Bodenverband „Rügen“

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 11.01 2022</u></p>	
<p>der Wasser- und Bodenverband „Rügen“ hat keine Bedenken gegen den B- Plan Nr. 28 „Herbergstraße“ der Gemeinde Sagard wenn, die geplante Bebauung, wie in Ihrer Planzeichnung dargestellt, den Mindestabstand von 7,0 m zum Graben L 104 als Rohrleitung (beidseitiger Abstand zur Rohrachse) einhält.</p>	<p>Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt. Die Einhaltung eines 7,0m breiten Streifens ist nicht generell möglich, da das bestehende Regenrückhaltebecken bereits in diesem Bereich steht.</p>

1.4) Zweckverband Wasserversorgung- und Abwasserbehandlung Rügen ZWAR

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 25.01 2022</u></p>	
<p>Zu dem o. g. B-Plan erfolgt folgende Stellungnahme:</p> <p>1. Trinkwasserversorgung</p> <p>Die Trinkwasserversorgung kann mit Anschluss an den Versorgungsleitungen in der Herbergstraße, Capper Straße und Ernst-Thälmann-Straße erfolgen. Zur inneren Erschließung sind noch entsprechende Trinkwasserleitungen zu verlegen. Die Dimensionierung und Anschlussstellen an den öffentlichen Anlagen ergeben sich aus den konkreten Wasserbedarfszahlen und der detaillierten Bauplanung.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet.</p>

<p>2. Schmutzwasserentsorgung</p> <p>Die Schmutzwasserentsorgung kann mit Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserentsorgungsanlagen in der Herbergstraße, Capeller Straße und ErnstThälmann-Straße erfolgen. Zur inneren Erschließung sind noch entsprechende Schmutzwasserkanäle zu verlegen. Die Dimensionierung und Anschlussstellen an den öffentlichen Anlagen ergeben sich aus der detaillierten Bauplanung.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet.</p>
<p>3. Niederschlagswasserentsorgung.</p> <p>Die Niederschlagswasserentsorgung kann mit Anschluss an den öffentlichen Niederschlagswasserentsorgungsanlagen in der Herbergstraße, Capeller Straße und Ernst-Thälmann-Straße erfolgen. Zur inneren Erschließung sind noch entsprechende Niederschlagswasserkanäle zu verlegen. Die Dimensionierung und Anschlussstellen an den öffentlichen Anlagen ergeben sich aus der detaillierten Bauplanung.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet.</p>
<p>Über das Flurstück 71, Gemarkung Sagard, Flur 8 verlaufen 2 Niederschlagswasserleitungen DN 700 B und DN 600 B. Die Leitung DN 700 B verläuft über ein geplantes Baufeld (siehe Anhang - Bestandsplanauszug ZWAR, markierter Leitungsabschnitt). Ein Überbauen der Leitung ist nicht zulässig. Gemäß DV GW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 400-1 (A) Pkt. 6.6 ist resultierend aus der erforderlichen Schutzstreifenbreite für diese Nennweite ein beidseitiger Mindestabstand von jeweils 5 m, gemessen von der Rohrachse, einzuhalten. Damit ist die in diesem Baufeld geplante Bebauung so nicht realisierbar</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>
<p>4. Löschwasserversorgung</p> <p>Über die sich im Umfeld des Plangebietes befindenden Hydranten (Hy-Nr. 33017, 33018, 33037, 33038 und 33045) können maximal 48,00 m³/h Löschwasser bereitgestellt werden. Diese Werte sind als Löschwassermenge für die zweistündige Erstbrandbekämpfung gemäß DV GW — Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 zu verstehen. Bei gleichzeitiger Entnahme aus mehreren Hydranten reduzieren sich die Einzelentnahmemengen, so dass insgesamt auch höchstens 48,00 m³/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> <p>Bei höherem Löschwasserbedarf sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung dargestellt.</p>
<p>4. Breitbandausbau</p> <p>Seitens des ZWAR ist in Sagard, somit auch im Bereich des Plangebietes der Breitbandausbau vorgesehen. Zunächst werden Leerrohre verlegt. Nach Klärung der Modalitäten zum Betrieb des Breitbandnetzes erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt mit dem Einbringen der Glasfaserkabel der Aufbau des aktiven Breitbandnetzes. Im Rahmen der B-Planerschließung</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

sind entsprechende Abstimmungen zur Koordinierung der Maßnahmen erforderlich.	
<p>5. Allgemeines</p> <p>Die Kosten für die innere Erschließung und maßnahmenbezogene Netzerweiterungen incl. Planungsleistungen (Pkt. 1,2 u. 4) sind vom Bauherren/ Erschließungsträger zu übernehmen.</p> <p>Wenn die erforderlichen Maßnahmen zur Erschließung den Umfang zur Herstellung der Anschlüsse gemäß § 9 Abs. 3 Wasserversorgungssatzung/ ZWAR und § 5 Abs. 1 Abwasseranschlusssatzung/ 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 zur Kenntnis genommen und betrifft die spätere Umsetzung der Planung.
Die Erschließung von B-Plangebieten erfolgt nicht im Auftrag und nicht zu Lasten des ZWAR.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.5) Straßenbauamt Stralsund

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 04.01 2022</u>	
<p>Zu dem Bebauungsplanes Nr. 28 „Herbergstraße“ der Gemeinde Sagard sind aus straßenbaulicher und verkehrlicher Sicht keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich auf den straßenbaulichen und verkehrlichen Bereich der Straßen des überörtlichen Verkehrs, die in der Verwaltung des Straßenbauamtes stehen.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis

1.6) Landesamt für Gesundheit und Soziales

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 13.01 2022</u>	
<p>hiermit teile ich Ihnen mit, dass es zu dem o. g. Bebauungsplan derzeit keine Bedenken gibt.</p> <p>Vorliegende Bauanträge von Antragstellern für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen können dem LAGuS M-V, Standort Stralsund, vor Beginn der Baumaßnahme durch den Antragsteller oder deren Beauftragte zur Stellungnahme zugeleitet werden.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft die dem B-Planverfahren nachgelagerte Umsetzung.
<p>Pflichten des Bauherrn nach Baustellenverordnung</p> <p>Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen.</p> <p>1. In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeitgeber</p>	Die Baustellenverordnung sowie die Gefahrstoffverordnung sind grundsätzlich einzuhalten.

<p>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. 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>2. Gefahrstoffermittlung</p> <p>Sollen vor Beginn der Bebauung auf dem Gelände noch vorhandene Gebäude abgebrochen bzw. saniert werden (alte Gartenanlagen, Garagen...) 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>	
---	--

1.7) LaiV- M-V

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 06.01 2022</u>	
in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld	Der Hinweis wird beachtet.

aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.	
--	--

1.8) EWE Netz GmbH

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 30.12.2022</u>	
<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. Die Planunterlagen wurden bezüglich der Lage im Plangebiet geprüft. Der Leitungsbestand wird nachrichtlich dargestellt.</p>
<p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie werden mit der Planumsetzung zu beachten sein.</p>
<p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</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. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie werden mit der Planumsetzung zu beachten sein.</p>

stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewenetz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen .	
---	--

1.9) Deutsche Telekom Technik GmbH

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 20.Mai 2021</u>	
die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S. v. § 68 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.	Kenntnisnahme
Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung. Gegen Ihre geplante Baumaßnahme gibt es prinzipiell keine Einwände.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Wir weisen jedoch auf folgendes hin: In Ihrem Planungsbereich befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus dem beigefügten Plan zu ersehen ist. 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. 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die mitgereichten Planunterlagen weisen keine Leitungen der Enwandgeberin innerhalb des Plangebietes auf. Das Plangebiet muss von der Ernst-Thälmann-Straße aus erschlossen werden.
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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie werden mit der Planumsetzung zu beachten sein.

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) § 77i „Koordination von Bauarbeiten und Mitverlegung“ Absatz Abs. 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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Wir möchten Sie bitten, den Erschließungsträger auf diese Punkte aufmerksam zu machen	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

2) Behörden ohne Anregungen und Hinweise

- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (15. 02 2022)
- Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern (04.06.2021)
- IHK zu Rostock (10.02.2022)

3) benachbarte Gemeinden ohne Anregungen und Hinweise

- Amt Nord- Rügen Gemeinde Glowe (12.01.2021)
- Amt Nord- Rügen Gemeinde Lohme (05.01.2022)
- Stadtverwaltung Sassnitz (30.12.2021)

4) Amt für Raumordnung und Landesplanung VP

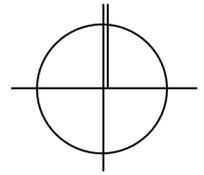
Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 11.Juni 2021</u>	
mit dem o. g. Bebauungsplan soll am westlichen Rand der Ortslage Sagard ein allgemeines Wohngebiet mit 13 Bauplätzen für Eigenheime entwickelt werden. Mit dem Vorhaben soll der wachsenden Nachfrage der örtlichen Bevölkerung nach Bauplätzen für Eigenheime entsprochen werden. Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind im Plangebiet unzulässig. Bei dem ca. 1,0 ha großen Plangebiet handelt es sich um eine baulich mit Nebenanlagen vorgeprägte innerörtliche Fläche. Der Flächennutzungsplan stellt für den Standort eine Wohnbaufläche dar.	Die Darstellung entspricht der gemeindlichen Planungsabsicht.
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,	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2010). 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) sowie dem regionalplanerischen Grundsatz 4.1 (6) RREP VP zur Siedlungsentwicklung.	
Der Bebauungsplan Nr. 26 „Alte Gärtnerei“ der Gemeinde Sagard ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Sagard, April 2022

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



0m 10m 20m 30m 50m

Gemarkung Sagard
Flur 8



WA₁	
0,3	II
a=14m	ED
FH 8,5m ü.V.	

WA₂	
0,3	II
o	
FH 11,5m ü.V.	

WA₂	
0,3	II
o	
FH 11,5m ü.V.	

Bebauungsplan Nr. 26
"alte Gärtnerei"

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

Flur 7
Gemarkung Sagard

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß PlanZV

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl
II Anzahl zulässiger Vollgeschosee
FH11,5m ü.V. Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über erschließender Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte des Gebäudes zur erschließenden Verkehrsfläche

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze



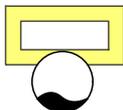
offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

a=14m

abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO), hier: max. Gebäudelänge 14m

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG

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



Anlage für die Niederschlagswassersammlung

GRÜNFLÄCHEN

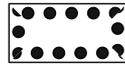
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



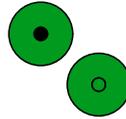
Grünfläche (öffentlich)
Zweckbestimmung hier:
- Verkehrsgrün

SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB)



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



Bäume - Erhaltung

Bäume - Anpflanzen

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

hier:

- Verkehrsberuhigter Bereich (privat)
- Parkplatz



HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

—◇—◇—◇ unterirdisch

SONSTIGE PLANZEICHEN



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



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: 14m-Grabenpflgestreifen (§ 9 Abs. 1 Ab. 10 und Abs. 6 BauGB)



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung: hier: Maß der baulichen Nutzung



Abgrenzung unterschiedlicher Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung, hier: verkehrsberuhigter Bereich und Parken

lars hertelt |
Stadtplanung und Architektur

Dipl.-Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel. 0721 378564

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel. 03831 203496

hertelt@hertelt-stadtplanung.de

Gemeinde Sagard

Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 28 „Herbergstraße“

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

Satzungsfassung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

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

1.1) WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Abweichend von § 4 BauNVO bleiben unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

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

1.2) Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1) Dachgestaltung

Zulässig sind für Hauptgebäude nur Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 17 bis 50 Grad. Die Verwendung von Rohr ist nicht zulässig.

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

4.2) Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig 1. einer nach § 85 Absatz 1 bis 3 LBauO MV erlassenen Rechtsverordnung oder einer nach § 86 Absatz 1 und 2 LBauO MV erlassenen Satzung zuwiderhandelt, sofern die Rechtsverordnung oder die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500 000 Euro geahndet werden.

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

5.1) Hinweise bei Erdarbeiten

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

5.2) Fällzeiten gemäß BNatSchG

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

5.3) Artenschutz nach § 44 BNatSchG

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

5.4) Altlasten

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

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.) Plangebiet	5
1.1.) Lage des Plangebiet.....	5
1.2.) Verfahrenswahl	5
1.3.) Planungsziele.....	5
1.4.) Übergeordnete Planungen	6
1.4.1.) Ziele und Grundsätze der Raumordnung	6
1.4.2.) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	7
1.5.) Bestandsaufnahme	7
1.5.1.) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet	7
1.5.2.) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts	8
2.) Städtebauliche Planung	10
2.1.) Nutzungs- und Bebauungskonzept.....	10
2.2.) Festsetzungen.....	11
2.3.) Erschließung	13
2.3.1.) Verkehrliche Erschließung	13
2.3.2.) Medientechnische Erschließung	Fehler! Textmarke nicht definiert.
2.4.) Flächenbilanz	14
3.) Auswirkungen	15
3.1.) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	15
4.) Auswirkungen auf Natur und Landschaft	15
4.1.) Allgemeines.....	15
4.2.) Beschreibung und Bewertung der potenziellen Umweltauswirkungen	16
4.2.1.) Umweltzustands und Umweltmerkmale (Bestand)	16
4.2.2.) Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	17
4.2.3.) Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen	19
4.2.4.) Eingriffsbewertung	19
4.2.5.) Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG	19

1.) Plangebiet

1.1.) Lage des Plangebiet

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

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

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



Abbildung 1:Luftbild mit Planungsumgriff

1.2.) Verfahrenswahl

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

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

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

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

1.3.) Planungsziele

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

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.

1.4.2.) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Sagard im Stand der 14. Änderung stellt für den Planbereich ein allgemeines Wohngebiet, im Süden entlang der Ernst-Thälmann-Straße eine Mischgebietsausweitung dar. In letzterer ist auch ein Regenrückhaltebecken nachrichtlich ausgewiesen.

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

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

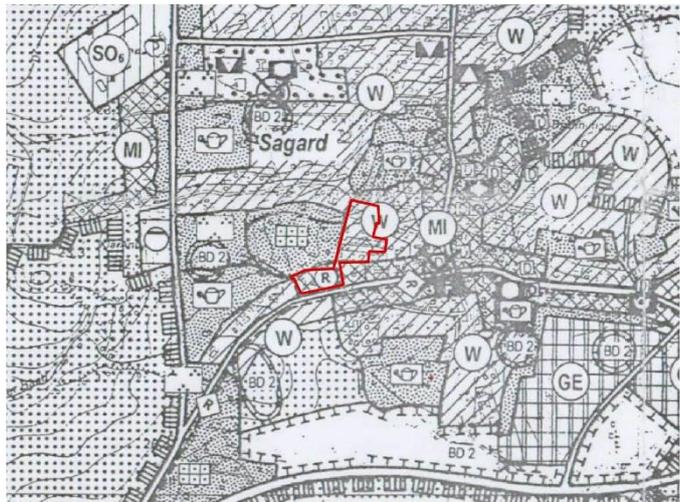


Abbildung 3: FNP-Planzeichnung, Stand 11. Änderung mit neuen Wohn- und Mischbauflächen, ohne Maßstab

1.5.) Bestandsaufnahme

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

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

Den Planbereich im Süden quert eine verrohrter Grabenverlauf. Auch befindet sich in diesem Planabschnitt ein Regenrückhaltebecken und südlich davon, zur Ernst-Thälmann-Straße hin, liegt eine als öffentliche Parkplatzanlage genutzte Fläche. Im Westen und Osten wird der Parkplatz durch Garagen, entsprechende Zufahrten und ein Trafohäuschen gerahmt. Östlich begrenzen die Gebäude der Herbergstraße bzw. die zugehörigen Gartenanlagen das Plangebiet.

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

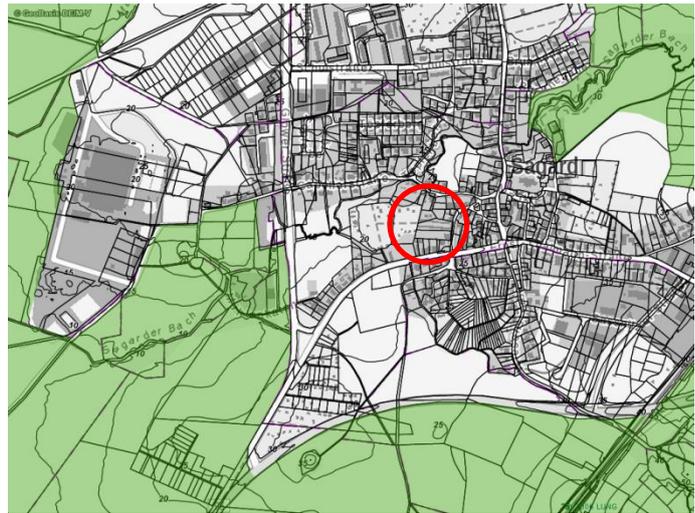


Abbildung 5: (Quelle: Umweltkartenportal)

1.5.2.) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts

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

Schutzgebiete nach nationalem Recht

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

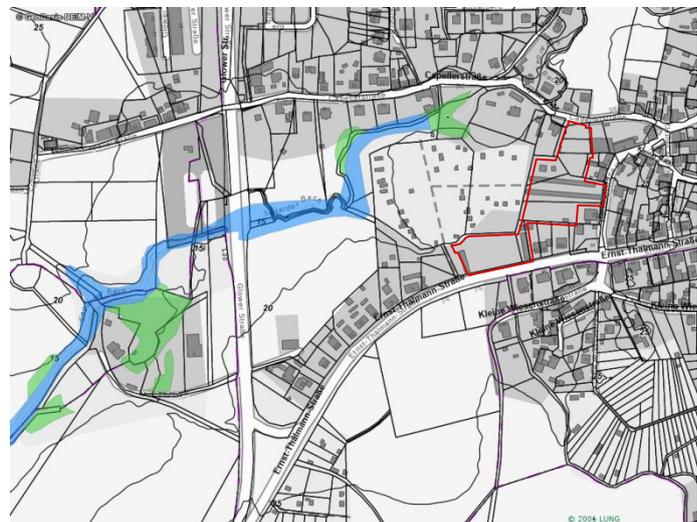


Abbildung 5: Gehölzbiotope (grün) Gewässerbiotope (blau) (Quelle: Umweltkartenportal)

Gesetzlich geschützte Biotope

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

Denkmale / Bodendenkmale

Unmittelbar im Plangebiet sind Bodendenkmale nicht bekannt. Es gilt die allgemeine Sorgfaltspflicht. Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

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

Immissionen

Östlich des o. g. Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 540 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. 785 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. Die Prüfung der Relevanz der Emissionen mit Blick auf den Bebauungsplan obliegt dem Träger der Bauleitplanung. Dies betrifft insbesondere einer gegebenenfalls geplanten Flächenarrondierung. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass im Falle heranrückender (Wohn-)Bebauung das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme zu beachten ist. Ein Heranrücken schützenswerter Bebauung ist jedoch nicht erkennbar, da bereits Bebauung besteht, die näher an den Emissionsquellen liegen.

2.)

3.) Städtebauliche Planung

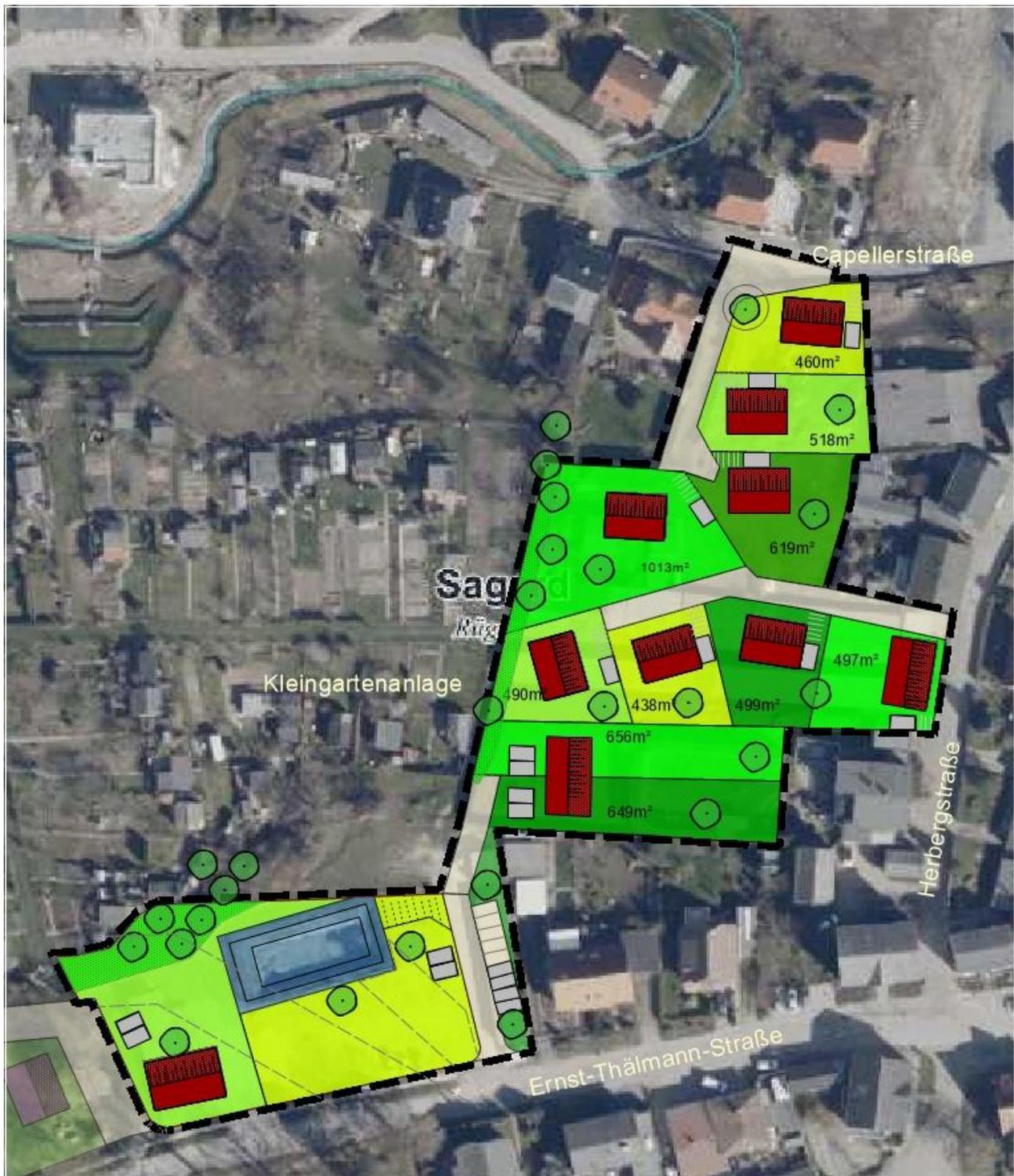


Abbildung 6: Städtebaulicher Entwurf, Stand 04/2022

3.1.) Nutzungs- und Bauungskonzept

Mit der Planung soll eine Bebauung des Plangebiets mit gut 13 Eigenheimen auf jeweils durchschnittlich zwischen 500 qm und 700 qm großen Bauplätzen ermöglicht werden. Auf Grund der überwiegenden Lage im hinteren Bereich der Grundstücke (Bebauung in der zweiten Reihe) bzw. von der Haupteinfahrt entfernten liegenden Flächen können die Mehrzahl der Grundstücke nur

dezentral über Stichwege erschlossen werden. Dies gilt nicht für die Grundstücke an den bestehenden Erschließungen (Ernst-Thälmann-Straße, Capeller- und Herbergstraße).

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

3.2.) Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Weitere Nutzungen wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportlich Zwecke sollen zulässig bleiben, da die zentrale Lage in der Gemeinde ein dies nahe legt.

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

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

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

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

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

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

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

Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen angegeben, wobei der überbaubare Bereich grundstücksübergreifend festgelegt wird. Dies betrifft insbesondere die Bebauung der Hinterliegergrundstücke und ermöglicht im Rahmen der Grundstücksbildung ein gewisse Flexibilität bei den Grundstückszuschnitten. Um für die Ortslage eine angemessene Gebäudelänge sowie das Planungsziel, der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zu gewährleisten, wird eine abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 14m ausgewiesen.

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

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

Grünordnung

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

Angesichts der Regelung nach § 13a BauGB entstehen auch bei ergänzenden Neubauten keine Eingriffe im Sinne § 1a BauGB, so dass die Festsetzung von Pflanzgeboten aus ökologischen Gründen unverhältnismäßig wäre. In der Planung werden jedoch als Grünordnungsmaßnahmen

Einzelbaumpflanzungen vorgesehen, die eine gewisse Strukturierung mit Großgrün sicherstellen. Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv, DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei einem Baum pro angefangene 500 qm Grundstücksfläche beläuft sich die Pflanzverpflichtung auf mindestens einen Baum. Mit den Pflanzgeboten standortgerechter Laubbäume können die kompensationspflichtigen Eingriffe in den Baumbestand anteilig ausgeglichen werden.

Auf räumliche Vorgaben zur Einordnung der Bäume auf den privaten Baugrundstücken wird verzichtet, um den späteren Bauherren möglichst viel Freiraum bei der Gartengestaltung zu belassen. Erfahrungsgemäß werden von Bauherren bevorzugt solche Bäume gepflegt und dauerhaft erhalten, die nicht als Belastung / Einschränkung für die bauliche Nutzung betrachtet werden.

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

3.3.) Erschließung

3.3.1.) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird weitestgehend durch privat zu errichtende neue Stichstraßen erschlossen. Ausgegangen wird von kurzen Stichwegen, die unter Berücksichtigung des verringerten Begegnungsverkehrs auf eine Breite von 5,50 m inklusiv Entwässerungstreifen beschränkt werden.

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

Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Dem ZWAR obliegt im Plangebiet die Abwasserbeseitigungspflicht gem. § 56 WHG bzw. § 40 LWaG M-V. Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgen durch den ZWAR; es besteht satzungsgemäß Anschlusszwang. Die Versorgung kann mit Anschluss an den Versorgungsleitungen in der Herbergstraße, Capeller Straße und Ernst-Thälmann-Straße über die örtlichen Anlagen des ZWAR erfolgen. Zur inneren Erschließung sind noch entsprechende Trinkwasserleitungen zu verlegen. Nutzbare Anlagen sind in der Nachbarschaft vorhanden, die öffentlichen Netze werden mit der Erschließung des Plangebiets kleinräumlich ergänzt. Die Dimensionierung und Anschlussstellen an den öffentlichen Anlagen ergeben sich aus den konkreten Wasserbedarfszahlen und der detaillierten Bauplanung.

Das von den befestigten und bebauten Flächen gesammelt abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser nach § 54 (2) Wasserhaushaltsgesetz und ist dem ZWAR gem. § 40 (2) LWaG vom Grundsatz her zu überlassen (Anschlusszwang gem. § 3 der Abwasseranschlusssatzung). Die Entsorgung des Wohngebiets wird kann mit Anschluss an den öffentlichen Niederschlagswasserentsorgungsanlagen in der Herbergstraße, Capeller Straße und ErnstThälmann-Straße erfolgen (Aufbau eines Trennkanals). Zur inneren Erschließung sind noch entsprechende Niederschlagswasserkanäle zu verlegen. Die Dimensionierung und Anschlussstellen an den öffentlichen Anlagen ergeben sich aus der detaillierten Bauplanung.

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

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

sich im Umfeld des Plangebietes befindenden Hydranten (Hy-Nr. 33017, 33018, 33037, 33038 und 33045) können maximal 48,00 m³/h Löschwasser bereitgestellt werden. Diese Werte sind als Löschwassermenge für die zweistündige Erstbrandbekämpfung gemäß DVGW - Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 zu verstehen. Bei gleichzeitiger Entnahme aus mehreren Hydranten reduzieren sich die Einzelentnahmemengen, so dass insgesamt auch nur maximal 48,00 m³/h Löschwasser verfügbar ist. Die örtlichen Bauvorschriften treffen keine Aussage zur Materialität der Dachdeckung. Entsprechend dem Bedarf ist die Löschwasserversorgung auszurichten und gesondert nachzuweisen (weiche Dacheindeckung). Diese ist mit Bauantrag -gegebenenfalls durch gesonderte Maßnahmen- nachzuweisen.

Die maximale Entfernung von Gebäuden zur öffentlichen Verkehrsfläche darf laut LBauO 50m nicht überschreiten. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen (z. B. an Einspeisestellen) herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind (§ 5 LBauO MV).

Energieversorgung

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

Abfallentsorgung

Müllentsorgung: Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der aktuellen Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger. 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 Durchfahrtsstraße (Capeller-, Herberg- bzw. Ernst-Thälmannstraße) so bereitzustellen, dass ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich ist.

3.4.) Flächenbilanz

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

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

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

4.) Auswirkungen

4.1.) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

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

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

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

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

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

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

5.) Auswirkungen auf Natur und Landschaft

5.1.) Allgemeines

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

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

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

Erhebliche anlagebedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereichs liegt und die Höhe der umliegenden Bebauung nicht überschritten wird.

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

5.2.) Beschreibung und Bewertung der potenziellen Umweltauswirkungen

5.2.1.) Umweltzustands und Umweltmerkmale (Bestand)

Schutzgut	Bestand
Boden	Nach der großmaßstäblichen Analyse des Bodenpotentials (Bodenfunktionsbereiche) sind die westlichen Böden im nördlichen Plangebiet im Umfeld des Sagarder Bachs als Kolluvisole grundwasserfern (fb14), im südlichen als sickerwasserbestimmte Sande (fb01) anzusprechen. Es findet keine landwirtschaftliche Nutzung statt.
Fläche	Durch Siedlungs- und Verkehrsflächen umschlossener Bereich, im Flächennutzungsplan als Wohnbau-/Mischbauläche dargestellt.
Wasser	Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten sowie festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Angesichts der Höhenlage besteht keine Überflutungsgefahr. Der Grundwasserflurabstand beträgt im Wesentlichen >5 - 10 m, im Norden in Nähe des Sagarder Bachs auch geringer. Die Mächtigkeit bindiger Deckschichten liegt < 5 m, der Grundwasserleiter ist damit unbedeckt, die Geschützttheit gering.
WRRL	Grundwasserkörper WP_KO_10_16
Klima/Luft	Die mit Gehölzen strukturierten Wiesenflächen des Plangebietes nehmen im Landschaftszusammenhang keine regulierende Funktion im Sinne eines Kaltluftentstehungsgebietes ein.
Folgen des Klimawandels	Klimatische Belastungen (projektbezogene Auswirkungen) sind angesichts der geplanten Nutzungsart und –intensität nicht absehbar.
Wärme / Strahlung	Das gut durchlüftete Plangebiet nahe der Küste des Großen Jasmunder Boddens neigt nicht zu Hitzeanstauungen und Strahlungsbelastungen.
Pflanzen/ Tiere/ Biologische	Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich an der <i>Ernst-Thälmann-Straße</i>

Vielfalt	<p>im Süden, der <i>Capeller Straße</i> im Norden bzw. der Bebauung der Herbergstraße im Osten, von der anschließenden offenen Landschaft im Westen getrennt durch eine Kleingartensiedlung sowie im westlichen Anschluss daran die stark befahrene <i>Glower Straße</i> (L30). Das Plangebiet wird anthropogen genutzt. Nutzungsarten sind öffentliche Stellplätze, ein Regenwasserüberlaufbecken, Garagen mit ihren Zufahrten und Hausgärten.</p> <p>Mit Ausnahme der randlichen Gehölzstruktur entlang der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze befinden sich im Plangebiet keine Gehölzstrukturen.</p> <p>Fledermäuse: Vorkommen von Fledermaussommerquartieren können v.a. in der Plangebietsnähe im Altbaumbestand entlang des Sagarder Baches sowie in den wenigen Bestandsgebäuden nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Vögel: Straßen- und siedlungsnahe Gehölzbestände bieten vor allem Generalisten einen Lebensraum.</p> <p>Reptilien: Streng geschützte Reptilienarten sind auf den durch Heckenstrukturen und Rasenflächen geprägten wüchsigen Flächen sowie in Nutzung befindlichen Verkehrsflächen (Zufahrten, Parkplatz) nicht zu vermuten.</p> <p>Amphibien: Im Umfeld des Plangebiets bestehen keine Laichgewässer.</p> <p>Fischotter: Nachweis im Messtischblattquadranten (Sagarder Bach), bislang nur eine eingeschränkte Eignung, da im Durchlass keine trockene Querung der <i>Glower Straße</i> vorhanden.</p>
Landschaft	<p>Landschaftsbildraum <i>Ackerlandschaft um Sagard</i> (Nr. II 7 – 1) mit einer Bewertung von mittel bis hoch. Das Landschaftsbild ist durch umgebende Bebauung und Infrastruktureinrichtungen siedlungs- und intensivlandwirtschaftlich geprägt.</p> <p>Das LSG <i>Ostrügen</i> liegt westlich getrennt jenseits der stark befahrenen Glower Straße.</p>
Mensch/ Menschliche Gesundheit/ Bevölkerung	<p>Erholung: keine erholungsrelevante Struktur,</p> <p>Infrastrukturkosten: günstige Erschließung durch direkte Anbindung an bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen;</p> <p>erhöhte Distanz zu Freiräumen: nein</p> <p>Hitzestress Risikobevölkerungsgruppen (Kleinkinder, Menschen über 75, Vorbelastete): nein</p>
Störfall	<p>Im relevanten Umfeld des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe vorhanden, deren Sicherheitsbereiche sich in das Plangebiet hinein erstrecken. Die nächstgelegene Störfallanlage im Sinne des § 3 (5a) BImSchG ist eine Biogasanlage in Sagard, gelegen in einem Abstand von rund 800 m zum Plangebiet. Der Betriebsbereich wird gem. § 2 Nr. 1 der 12. BImSchV i.V.m. Anhang I der unteren Klasse zugeordnet (Achtungsabstand 250 m).</p>
Kultur und Sachgüter/ Historisches Erbe	<p>Im Plangebiet ist kein Bodendenkmal bekannt.</p>

5.2.2.) Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

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

In Fortsetzung der Umgebungsbebauung wird ein Wohngebiet mit gut 1,0 ha Baugebiet bei insgesamt moderater Dichte entstehen. Mehr als die Hälfte des Plangebiets wird dauerhaft unversiegelt

bleiben und als Grünfläche angelegt werden. Pflanzgebote stellen eine angemessene Strukturierung mit Großgrün sicher.

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	voraussichtliche erhebliche Auswirkungen
Boden	Durch die Planung wird die Versiegelung zunehmen, jedoch angesichts 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, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auf eine abschließende Bearbeitung des Artenschutzes verzichtet. Vor Umsetzung der Planung ist ein Artenschutzgutachten zu erstellen und mit der UNB abzustimmen. Bei der Umsetzung sind Bauzeitenregelungen zu berücksichtigen (vgl. § 39 BNatSchG). Vor Abriss der in geringem Umfang vorhandenen Altbauung ist eine Artenschutzkontrolle durchzuführen.</p> <p>Geschützte Pflanzenarten oder wertgebende Biotope sind nicht betroffen. Der Baumschutz ist im Rahmen der Gesetzgebung in der Umsetzung zu beachten.</p> <p>Zur Strukturierung des Plangebietes mit Großgrün sind Einzelbaumpflanzungen festgesetzt.</p>
Landschaftsbild	<p>Weder für den Bereich der Ackerfläche noch für das Siedlungsgebiet sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes ableitbar. Anteilig wird der Gehölzbestand am östlichen Rand des Plangebietes zum Erhalt festgesetzt, ebenso die im Plangebiet stehenden Straßenbäume.</p> <p>Keine Auswirkung auf das Landschaftsschutzgebiet Ostrügen.</p>
Mensch/ Menschliche Gesundheit/ Bevölkerung	Weder im Planbereich noch im Siedlungsgebiet sind erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter ableitbar, die angestrebte Nutzung entspricht der Umgebungscharakteristik.
Störfall	Das Vorhaben berührt keine Störfallbetriebe und stellt selbst auch keinen Störfallbetrieb dar.
Kultur und Sachgüter / Historisches Erbe	Die Veränderung oder Beseitigung des Bodendenkmals im Plangebiet kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der 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.

5.2.3.) Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Das Plangebiet liegt grundsätzlich innerhalb des Siedlungsgebiets von Sagard, welches im Westen in einer Entfernung von ca. 300m von der stark befahrenen Glower Straße von den angrenzenden Landschaftsbereichen abgetrennt ist. Damit vermeidet die Planung Landschaftsverbrauch und stellt einen schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden sicher. Die Schonung des Bodens wird durch eine vergleichsweise moderate bauliche Dichte unterstützt (GRZ 0,3), welche die Obergrenzen nach § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete bewusst nicht ausschöpft.

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

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

5.2.4.) Eingriffsbewertung

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

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

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

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

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

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

5.2.5.) Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG

Gesetzliche Grundlage

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten

ten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG und somit ein Vollzugshindernis für die Bauleitplanung eintreten können.

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

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

Für zulässige Maßnahmen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt ein Verstoß gegen

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

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

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

Abschichtung

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

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

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

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

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion der vor dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
	Moosjungfer, Zierliche Moosjungfer, Große Moosjungfer, Sibirische Winterlibelle				
Käfer	Großer Eichenbock, Breitrand, Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer, Eremit	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein
Falter	Großer Feuerfalter, Blauschillernder Feuerfalter, Nachtkerzenschwärmer	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein
Gefäßpflanzen	Sumpfungelwurz, Kriechender Sellerie, Frauenschuh, Sand-Silberscharte, Sumpfglanzkrout, Schwimmendes Froschkraut	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein

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

Konfliktermittlung und -bewertung

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

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

- anlagebedingte Ursachen
- betriebsbedingte Ursachen
- baubedingte Ursachen

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

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

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

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

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

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

Sagard, Dezember 2021