

Abwägungs- und Satzungsbeschluss über die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Wohnanlage Capeller Straße" in Sagard

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung <i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	<i>Datum</i> 31.01.2023
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung der Gemeinde Sagard (Entscheidung)	01.03.2023	Ö

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sagard hat am 7.9.2022 den Beschluss über die Aufstellung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnanlage Capeller Straße“ gefasst und den Entwurf der Planung gebilligt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde vom 14.09.2022 bis 5.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen im Amt Nord-Rügen sowie im Internet unter www.b-planpool.de und im Bau- und Planungsportal des Landes MV vom 4.10.2022 bis 20.10.2022 statt.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 01.11.2022 bis 6.12.2022 im Amt Nord-Rügen sowie im Internet unter www.b-planpool.de und im Bau- und Planungsportal des Landes MV. Die Bekanntmachung wurde ortsüblich und auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen sowie im Internet unter www.b-planpool.de und im bau- und Planungsportal des Landes MV vom 13.10.2022 bis 2.11.2022 veröffentlicht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 11.10.2022 beteiligt. Die Planung wurde angezeigt.

Die Abwägung dient der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen. Mit dem Satzungsbeschluss ist das Planverfahren abgeschlossen.

Beschlussvorschlag

1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB vorgebrachten Hinweise und Anregungen von Bürgern sowie die Stellungnahmen der von der Planung berührten Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnanlage Capeller Straße“ hat die Gemeindevertretung mit folgendem Ergebnis geprüft: Von 6 von der Planung berührten Behörden und 4 Nachbargemeinden haben 6 Behörden und 2 Nachbargemeinden eine Stellungnahme abgegeben. Von Bürgern gingen keine Stellungnahmen ein (ausführliche Abwägungsentscheidung in der Anlage).

a) berücksichtigt werden Hinweise und Anregungen von:

- Landkreis Vorpommern-Rügen
- Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen
- Deutsche Telekom Technik

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

- e.dis
- EWE
- Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern
- Gemeinde Glowe
- Gemeinde Lohme

2. Das Bauamt Nord-Rügen wird beauftragt die Behörden, die Hinweise und Anregungen gegeben haben, unter Angabe von Gründen von diesem Ergebnis in Kenntnis zu setzen.
3. Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) , zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 m.W.v. 01.01.2023, beschließt die Gemeindevertretung Sagard die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnanlage Capeller Straße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB für einen bebauten Bereich am östlichen Beginn der Straße (Nähe Markt) 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 Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) beschlossen.
4. Die Begründung wird gebilligt.
5. Das Bauamt Nord-Rügen wird beauftragt, die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnanlage Capeller Straße“ 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.

Finanzielle Auswirkungen

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

Anlage/n

1	Abwägungsvorschlag
---	--------------------

2	Planzeichnung der Satzung
3	Begründung mit textlichen Festsetzungen

Abwägungsvorschlag

Stellungnahmen im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB und § 2 BauGB zur 1. Ergänzung des B-Plans Nr.9 „Wohnanlage Capeller Straße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht der Gemeinde Sagard

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

1.1) Landkreis Vorpommern Rügen, Stellungnahme vom 29. November 2022

I. Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Der Bebauungsplan Nr. 9 soll mit vorliegender Planung in der Fassung der 2. Änderung um zwei Flurstücke mit ca. 0,13 ha ergänzt werden.	Die Darstellung entspricht der Planungsabsicht.
Wird im Ursprungsplan noch eine höhenmäßige Einbindung der Gebäude in die Topografie des Geländes verfolgt, weicht die vorliegende Ergänzung (wie auch bereits durch die 1. und 2. Änderung geschehen), diese ursprünglichen städtebaulichen Ziele sowie die damaligen örtlichen Bauvorschriften weiter auf.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Falls mit dem Hinweis der Verzicht auf Festsetzungen zur Geländehöhe gemeint sein sollte, wird auf die Begründung zur 1. Änderung verwiesen. In der vorliegenden Planung werden Gebäude- sowie Traufhöhe festgesetzt. Die Straßenhöhe ist Bestand. Insofern besteht eine „höhenmäßige Einbindung der Gebäude in die Topografie des Geländes“.
Im gesamten Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 9 (bedeutet inkl. Ergänzungsbereich) gelten bei Umsetzung vorliegender Planung inhomogene Festsetzungen, so dass fast jedes Bau Feld bzw. Flurstück seine eigenen Regelungen erhält. Beispielhaft sei dazu die Regelung zur Dachgestaltung des WA 2 angeführt: Nur auf den südlichen Bereich des Flurstückes 17/2 sind Flachdächer und „Grasdächer“ (die Bestimmtheit des Begriffs sollte geprüft werden) nicht zulässig. Warum?	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Dachgestaltung der 2. Änderung wird auf die entsprechende Begründung verwiesen.
Mittels vorliegender Planung werden „die Festsetzungen des WA 1 auf die östliche und die Festsetzungen des WA 2 auf die westliche Bebauung übertragen“ (vgl. Begründung, Seite 11). Welche städtebauliche Überlegung diese Festlegung begründet, wird nicht dargelegt.	Der Hinweis wird beachtet, die Begründung ergänzt. In der Örtlichkeit liegt das WA2 unmittelbar an der Straße, die Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans in der westlichen Nachbarschaft. Das WA1 liegt in der hinteren Reihe und die Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen der 1. Änderungen, dessen Bereich ebenfalls nicht unmittelbar an der Capellerstraße liegt.
Der Grundsatz der Gleichbehandlung sollte seitens der Gemeinde nochmals geprüft werden. Das	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<p>Baufeld des WA 1 mit der GR von 160 m² ist das einzig übriggebliebene eingeschossige Baufeld, welches noch die Festzungen des Ursprungsplanes innehat.</p> <p>Durch die Änderungen der letzten Jahre und der hier in Planung befindlichen Ergänzung ist dieses Baufeld nun umgeben von neuen Festsetzungskatalogen.</p>	<p>Es handelt sich um ein bebautes Grundstück. Eine Änderung der Festsetzungen wurde bisher nicht als notwendig erachtet, ein Eingriff in das bestehende Planungsrecht bedeutet hier auch einen Eingriff in das Eigentumsrecht.</p>
<p>Im baulichen Bestand sind alle Grundstückshauptnutzungen der Capellerstraße zugewandt. Mit vorliegender Planung wird diese gewachsene Struktur unterbrochen. Das Baufeld für die Hauptnutzung ragt darüber hinaus auch noch weit über den bauakzessorischen Bereich hinaus in vorwiegend von Gartennutzung geprägten Bereiche hinein. Hier fehlt eine städtebauliche Auseinandersetzung mit den Auswirkungen der Planung für Nachbargrundstücke.</p> <p>Die städtebaulichen Gründe für die Ausweisung eines derartig großen und unüblicherweise weit in das Grundstück hineinragende Baufeld in zweigeschossiger Bauweise sind zu prüfen. Der rückwärtige Grundstücksbereich des Quartiers ist überwiegend von Grünflächen geprägt. Warum für das zukünftig in zweiter Reihe befindlichen Gebäude andere örtliche Bauvorschriften gelten ist ebenfalls nicht nachvollziehbar dargelegt.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Die „gewachsene Struktur“ kennt in der Capellerstraße Bebauungen, die ausschließlich in der zweiten Reihe vorkommen und die einen unbebauten Bereich direkt an der Capellerstraße haben, z.B. Fl.St. 22/2.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend mit dem Hinweis ergänzt, dass u.a. das unmittelbar westlich liegende Grundstück eine Bebauung in der zweiten Reihe bereits vorzeichnet. Dies gilt auch für die Bebauungen in der zweiten Reihe östlich des Plangebiets. Darüber hinaus findet die Planung auf anthropogen vorgenutzter und bereits erschlossener Fläche statt und dient somit dem schonenden Umgang mit der Ressource Grund und Boden (Bebauungsplan der Innenentwicklung).</p>
<p>Dem Grundstück Nr. 15/2 wird das nach § 34 BauGB bestehende Baurecht im südlichen Bereich genommen. Eine Auseinandersetzung mit diesem Belang fehlt in den Unterlagen.</p>	<p>Der Hinweis wurde beachtet. Auf dem Grundstück 22/2 besteht eine ähnliche Bebauungsstruktur wie hier in der Planung vorgesehen (s.o.). Eine Bebauung in der zweiten Reihe ist bereits in der vorhandenen Siedlungsstruktur vorgezeichnet, sodass sich Bebauung in der vorliegenden Form anbietet. Der Eigentümer hat sich mit der Planung einverstanden erklärt.</p>
<p>Eine nachvollziehbare Erläuterung zu der Verteilung der Festsetzungen zu Einzel- und Doppelhäusern im Plangebiet ist den Unterlagen nicht zu entnehmen.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Für die unmittelbar westliche Nachbarschaft ist eine Einzel-/Doppelhausbebauung festgesetzt. Damit wäre an der Capellerstraße die überplante und bebaute Grundstücksfläche ebenfalls mit einer Einzel-/Doppelhausbebauung auf der Basis des § 34 BauGB möglich. Für die zweite Reihe sieht die Gemeinde keinen Regelungsbedarf.</p>
<p>Wie bereits in meiner Stellungnahme zur 1. Änderung vorgebracht, sollte die Gemeinde alle textlichen Festsetzungen auf ihre Tauglichkeit hin überprüfen. Beispielsweise stimmt die festgesetzte Zahl Bäume in der TF 8. mit der Ergänzungsfläche nicht mehr.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Es auf das Abwägungsergebnis der 1. Änderung verwiesen. Die Aussage zur Baumpflanzung im Ergänzungsbebereich wird in den örtlichen Bauvorschriften ergänzt.</p>
<p>Innerhalb der Planzeichnung Teil A fehlt die Bemaßung der Baufelder.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Die wesentlichen Bemaßungen werden ergänzt.</p>
<p>Die in der Begründung aufgeführte Gesamtveränderung von „+57 m²“ in der Zeile des „Gesamtgebietes“ ist unverständlich. Die Bilanzierung und Gegenüberstellung ist zu prüfen.</p>	<p>Die Bilanzierung wurde geprüft. Die Zunahme einer Versiegelung von 57qm wird bestätigt. Die Tabelle wird grafisch überarbeitet.</p>

Laut der Angaben der Begründung ist der Bestand mit einer GR von ca. 0,19 bebaut. Innerhalb der Tabelle wird jedoch eine GR von 0,3 unter „Bestand“ angegeben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die genannte Versiegelung des Bestandes von 0,19 ist sinnentstellend wiedergegeben. In der Begründung ist der Bezug zur Hauptnutzung deutlich erkennbar. Die Flächenbilanz wird korrigiert.
--	---

II. Naturschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p>Meine Stellungnahme berücksichtigt den derzeit aktuellen Planungsstand gemäß o.g. artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB). Spätere Änderungen in der Planzeichnung sind möglicherweise nicht im AFB berücksichtigt worden. Sowohl die Stellungnahme als auch die mögliche Genehmigung verliert in Bezug auf den Artenschutz ihre Gültigkeit bei relevanten Planungsänderungen.</p> <p>In diesem und im weiteren Zusammenhang ist zu beachten, dass der besondere Artenschutz durch das Änderungsverfahren zum B-Plan lediglich „prognostisch“ betrachtet, keinesfalls aber abschließend bearbeitet wird.</p> <p>Der besondere Artenschutz muss daher fachlich qualifiziert rechtzeitig vor Beginn der späteren Umsetzung (einschließlich der Baufeldberäumung, Erschließung, Bau von Erschließungsstraßen, etc.) unter Einbeziehung der UNB abgearbeitet werden.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
<p>Im Rahmen der hier verfassten Stellungnahme werden daher lediglich Hinweise gegeben, die jedoch aufgrund der im Nachgang notwendigen artenschutzrechtlichen Genehmigung entsprechende Bedeutung haben und daher auch als Nachforderungen verstanden werden sollten. Um spätere Zeitverzögerungen zu vermeiden, wird eine konstruktive Zusammenarbeit des Planungsbüros und Abstimmung mit der für den besonderen Artenschutz zuständigen UNB für sehr sinnvoll erachtet.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er entspricht jedoch nicht den Vorgaben des Planungsinstrumentariums.</p> <p>Mit dem Abschluss des Planverfahrens besteht öffentliches Baurecht. Notwendige artenschutzrechtliche Maßnahmen sind im Rahmen der Beteiligung transparent zu benennen, damit sie Eingang finden in den Festsetzungskatalog und die Gemeindevertretung über das Planverfahren informiert ist. Maßnahmen, die bei der Umsetzung eine Absprache mit der UNB erfordern, sind konkret zu benennen. Ist dies nicht der Fall, leidet der Bebauungsplan an einer Unbestimmtheit und ist nicht umsetzbar.</p>
<p>Aus diesem Grund wird folgender Hinweis aus Sicht der UNB für sehr wichtig erachtet und sollte vorsorglich mit in die Planzeichnung übernommen werden:</p> <p>„Für die Baufeldberäumung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind möglicherweise Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 sowie § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind z. B. vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind notwendigen Abstimmungen mit und Genehmigungen bei der unteren</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für das Vorhaben liegt ein Fachgutachten vor. Dieses kommt zu folgendem Fazit:</p> <p>„Für die Artengruppe der Gebäudebrüter und Fledermäuse sowie alle sonstigen nach europäischem Recht zu betrachtenden Schutzgüter kann davon ausgegangen werden, dass durch die Umbau-, Sanierungs- oder Abrucharbeiten an den Gebäuden auf dem Grundstück der Greifswalder Straße 35 in Grimmen nicht zu Konflikten mit dem Artenschutzrecht nach § 44 (1) BNatSchG kommt, wenn die Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen V 1 bzw. E 1 eingehalten bzw. ausgeführt werden.“</p> <p>Zur Umsetzung der V1-Maßnahme (Vermeidungsmaßnahme) geht es um den Schutz von Fledermäusen. Es wird folgendes in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen:</p>

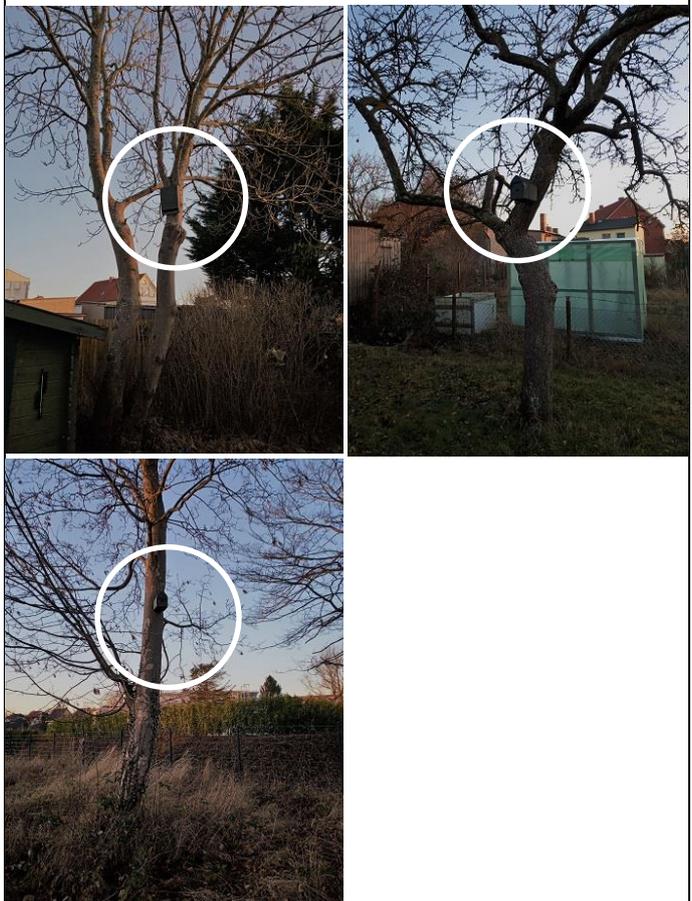
<p>Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen durchzuführen bzw. zu beantragen. Hierzu ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen."</p>	<p>Einsatz einer fachlich versierten ökologischen Baubegleitung (ÖBB), die:</p> <ul style="list-style-type: none"> • alle potenziell möglichen Quartierbereiche der Gebäude sorgfältig auf Besatz kontrolliert, • die Abrissarbeiten an den potenziell möglichen Quartierbereichen der Gebäude betreut, • bei Funden von Fledermäusen die Arbeiten stoppt, die Tiere birgt und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) abstimmt. <p>Bei der Maßnahme E1 handelt es sich um eine CEF-Maßnahme (Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion), die bereits umgesetzt ist:</p> <p>Ausgleich des Fledermausquartiers im räumlichen Zusammenhang: Installation von mindestens einem Fledermauskasten (Ausführung in Holzbeton, z.B. Hasselfeldt Fledermausspaltenkasten nach Dr. Nagel) an einem Gebäude der näheren Umgebung.</p> <p>Zusätzliche Forderungen bzgl. weiterer Vorkommen geschützter Arten werden seitens der UNB in der Stellungnahme nicht gegeben.</p>
<p>Da im vorliegenden Fall mit einer zeitnahen Umsetzung des B-Plans gerechnet werden kann, sollte die Gemeinde die Vorhabenträgerin darauf hinweisen, sinnvollerweise bereits jetzt parallel zum Verfahren der Aufstellung des B-Plans auch eine naturschutzrechtliche Genehmigung bei der UNB zu beantragen bzw. die konkrete Umsetzung abzustimmen, da ansonsten ein weiterer Zeitverzug zu befürchten ist.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>
<p>Es wird in diesem Zusammenhang auch vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei einer mangelhaften Abwägung der artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen des laufenden Verfahrens, der B-Plan bzw. die Satzung möglicherweise nicht vollzugsfähig ist (keine Planrechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB)- in letzter Konsequenz könnte dieses zu einem Baustopp führen. Aus diesem Grund hat eine Abstimmung mit der UNB im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Belange und die Berücksichtigung der Hinweise der UNB eine besondere Bedeutung im laufenden Verfahren.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf das Abstimmungserfordernis mit der UNB wird im AFB hingewiesen. s.o.</p>
<p>Die Ausführungen des Artenschutzfachbeitrags (AFB) sind weitestgehend nachvollziehbar. Bei dem vorhandenen Ermittlungsdefizit hinsichtlich der Fledermäuse, wurde über eine Potenzialanalyse versucht, die artenschutzrechtlichen Konflikte zu bearbeiten.</p> <p>Dieser Weg ist möglich, allerdings sind die getroffenen Maßnahmen zum einen gemäß Merkblatt Artenschutz in der Bauleitplanung (mv-regierung.de, Stand 02. Juli 2022) auch in der Planzeichnung als Festsetzungen aufzunehmen. Das Merkblatt führt hierzu eindeutig aus:</p>	<p>Der Hinweis wird bereits beachtet. s.o.</p>

„So weit im Rahmen von Bebauungsplänen geplante Vorhaben ihre artenschutzrechtliche Zulässigkeit auf der Grundlage von in Rahmen der Planung konzipierten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (CEF Maßnahmen) erreichen, sind im Bebauungsplan folgende Festsetzungen vorzunehmen:

- Durchführung und Sicherung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen
- Überwachung und Monitoring der Funktionsfähigkeit dieser Maßnahmen in geeigneten Zeiträumen (vgl. auch § 4 c BauGB) Erforderlich ist mindestens eine textliche Festsetzung; bei flächenhaft erforderlichen Maßnahmen ab 100m² auch eine kartenmäßige Festsetzung.“ (Merkblatt, S. 4)

Zum anderen muss bei einer Potenzialanalyse davon ausgegangen werden, dass nahezu jede von Fledermäusen nutzbare Struktur auch genutzt wird (Worst Case Ansatz). Der als Ausgleich vorgesehene eine Fledermauskasten ist daher aus Sicht der UNB nicht ausreichend und die Gutachter/innen müssten herleiten, wie viele Quartierstrukturen vorhanden sind und eine entsprechende Anzahl an Kästen einplanen (z. B. im Verhältnis 2:1). In Bezug auf die Umsetzungsphase sieht der AFB eine weitere Einbeziehung der UNB nur bei Fledermausfunden und nicht beim Fund von Quartieren (mit Nutzungsspuren) vor, was ebenfalls im Rahmen des derzeitigen Gutachtens nicht ausreichend ist.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Abweichend von der im AFB benannten Stückzahl für aufzuhängende Fledermauskästen, wurden bereits drei Fledermauskästen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme aufgehängt.



Ferner müssen die Ersatzquartiere auch nutzbar sein, bevor der Abriss beginnen kann (CEF = vorgezogene Ausgleichsmaßnahme). Hierzu gibt der AFB jedoch keinerlei Hinweise zu Vorlaufzeiten bzw. sieht der B-Plan keine Festsetzungen vor. Dieses ist aus Sicht der UNB nachzuarbeiten und in den Festsetzungen muss auch eine entsprechend abgesicherte Angabe gemacht werden, wo

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der AFB sieht den Einsatz einer fachlich versierten ökologischen Baubegleitung (ÖBB) vor. Die Kästen sind bereits von der ÖBB an geeigneten Stellen aufgehängt worden.

<p>die Fledermauskästen angebracht werden können - dieses kann auch außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans sein. Die derzeitige Formulierung im AFB ist jedoch viel zu unkonkret (vgl. Merkblatt Artenschutz in der Bauleitplanung des LUNG)</p>	
<p>Bei den anlagebedingten Beeinträchtigungen sind in Bezug auf die geplanten Neubauten noch das Kollisionsrisiko mit größeren Fensterflächen (bereits kann ab ca. 50 cm Fensterbreite ein deutlich erhöhtes Risiko bestehen) und das Tötungs- und Verletzungsrisiko durch Kleintierfallen (z. B. Oberflächenentwässerung, Gullys, Kellerschächte) zu berücksichtigen:</p> <p>Die zu erwartenden typischen großflächigen Glasflächen (oder ähnliche Strukturen) bzw. Gullys und Kabelschächte (oder ähnliche Strukturen) können zu erheblichen aber auch vermeidbaren Steigerungen der Tötungs- und Verletzungsrisiken führen. Es sind geeignete Maßnahmen vorhanden, um diese jeweils zu vermeiden oder wenigstens deutlich zu reduzieren.</p> <p>Hinsichtlich möglicher Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf das Kollisionsrisiko sei auf die Empfehlungen zur Risikoeinschätzung und Vermeidungsmaßnahmen der Vogelschutzwarten (LAG VSW21-01 Bewertungsverfahren Vogelschlag Glas.docx (lag-vsw.de)) verwiesen.</p> <p>Hinweise zur Vermeidung von Kleintierfallen finden sich unter http://www.karch.ch/karch/Amphibien/Entwaeserung#Amphibienleiter</p> <p>oder auch unter: http://www.unine.ch/files/live/sites/karch/files/Doc_a_telecharger/Amphibien_div./Amphibien-schutz%20vor%20Haust%c3%bcr_v2013.pdf)</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auch die Gemeinde unterstützt vogelfreundliche Außenfassaden. Festsetzungen müssen jedoch einen deutlichen Regelungskanon aufweisen, um als verbindliche Festsetzung Regelungskraft zu entfalten. Um eine allgemeine vogelfreundliche Außenfassade zu bauen, bedarf es daher weiterer Quantifizierung.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, unter welchen Bedingungen ein Eingriff in das Eigentumsrecht (Art. 14 GG) zulässig ist. Die Gemeinde sieht im vorliegenden Fall jedoch keine Bedrohung einer Population.</p> <p>Sofern im Einzelfall tatsächlich ein Bauvorhaben durch außergewöhnlich umfangreiche Verglasung von Fassaden ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko für Vögel bewirken könnte, können im baurechtlichen Genehmigungsverfahren entsprechende Auflagen zur Minderung des Tötungsrisikos festgesetzt werden.</p> <p>Die der Gemeinde vorliegende Hochbauplanung sieht jedoch keine „typischen großflächigen Glasflächen“ vor.</p>
<p>Eine Abstimmung der Maßnahmen mit der UNB wird empfohlen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, auf die Vermeidungsmaßnahme V1 sowie auf die Absprache mit der UNB wird verwiesen.</p>

III. Kataster und Vermessung

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p>Die Prüfung des o.g. Bebauungsplanes bezüglich der Angaben aus dem Liegenschaftskataster hat ergeben:</p>	
<p>Planzeichnung Teil A Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung innerhalb des Geltungsbereiches ist zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Außerhalb des Geltungsbereiches der Planzeichnung hat sich die Liegenschaftskarte durch die Übernahme von Liegenschaftsvermessungen geändert. Auf Grund dessen sollte immer die aktuelle Liegenschaftskarte verwendet werden.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Für die Satzungsfassung wird die Liegenschaftskarte aktualisiert.</p>

Die Benennung des Plangebietes fehlt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Begründung verwiesen.
Die Plangrundlage ist nicht bezeichnet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Begründung verwiesen.
Alle dargestellten Elemente des Liegenschaftskatasters sollten in der Legende aufgeführt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Legende werden die Elemente mit Festsetzungscharakter dargestellt.
Zur 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 (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden. , den ÖbVI oder Landkreis Vorpommern Rügen FD Kataster und Vermessung	Der Hinweis wird beachtet.

IV. Tiefbau

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Die Erschließung erfolgt über die Capellerstraße. Es sind keine wesentlichen Veränderungen geplant, so dass es keiner Genehmigung nach § 10 StrWG-MV bedarf.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

V. Abfallwirtschaft

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Bezüglich der Befahrbarkeit mit Abfallsammelfahrzeugen gelten die in der Stellungnahme vom 30. August 2019 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgeführten Belange auch für den nun geplanten Ergänzungsbereich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf das Abwägungsergebnis zum Planverfahren der 1. Änderung verwiesen.

Seitens der **Bauaufsicht** und **Umweltschutz** liegen keine Anregungen vor.

1.2) Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 21. Oktober 2022</u>	
Zur o. g. B-Planergänzung erfolgt folgende Stellungnahme:	
1.Trinkwasser-, Schmutzwasserent- und Niederschlagswasserentsorgung Die Grundstücke im ergänzten Gebiet sind trinkwasser- und abwasserentsorgungsmäßig über die, in der Capeller Straße vorhandenen öffentlichen Anlagen erschlossen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Ggf. sind baulich- bzw. nutzungsbedingte Änderungen an den Hausanschlüssen erforderlich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Diese sind rechtzeitig vor Baubeginn beim ZWAR gemäß § 9 Abs. 3 Wasserversorgungssatzung / ZWAR und § 5 Abs. 1 Abwasserentsorgungssatzung / ZWAR zu beantragen.	
2. Löschwasserversorgung Mit den Hydranten, Nr. 33017 und 33018 können insgesamt maximal 48 m ³ /h Löschwasser bereitgestellt werden. Diese Menge versteht sich als Löschwassermenge für die zweistündige Erstbrandbekämpfung gemäß DV GW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die aktuellen Hydrantenpläne mit den Übersichten zur Leistungsfähigkeit der einzelnen Hydranten wurden dem Amt Nord-Rügen übergeben. Bei höherem Löschwasserbedarf sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3. Breitbandausbau Vom ZWAR ist derzeit im Bereich des ergänzten Plangebietes kein Breitbandausbau geplant. Ob der ZWAR hier in Zukunft tätig wird, ergibt sich aus den diesbezüglich weiterführenden politischen Entscheidungen und Planungen, die derzeit noch nicht konkret absehbar sind	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
4. Allgemeines Für das ursprüngliche Gebiet des B-Planes haben die dazu bisher abgegebenen Stellungnahmen weiterhin Gültigkeit.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Erschließung von B-Plangebieten erfolgt nicht im Auftrag und nicht zu Lasten des ZWAR	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.3) Deutsche Telekom Technik GmbH

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 18. Oktober 2022</u>	
die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v.§ 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Gegen die 1. Ergänzung des o. g. B-Planes gibt es prinzipiell keine Einwände	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
In Ihrem Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus dem beigefügten Lageplan zu entnehmen ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Unsere Leitungen sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60 cm verlegt. Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzun-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind mit der Umsetzung der Planung zu beachten. Im Rahmen der Bauleitplanung sind sie nicht festsetzbar.

<p>gen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich.</p> <p>In Kreuzungspunkten mit einer Telekommunikationslinie ist die genaue Tiefenlage durch Querschlag zu ermitteln.</p> <p>Ein Überbauen der Anlagen und Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Überdeckung führen, sind nicht gestattet. Es ist die Originalüberdeckung von 0,60 Meter wieder herzustellen. Die Trassenbänder sind 0,30 Meter über die Anlagen neu zu verlegen. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern.</p> <p>Sollte die Herstellung einer Anbindung an das Telekommunikationsnetz gewünscht werden, muss die Antragstellung separat über den Bauherrenservice, Rufnummer 0800 330 1903, erfolgen. Weitere Hinweise finden Sie auch im Internet unter: www.telekom.de/umzug/bauherren !</p> <p>Wir möchten Sie bitten, den Vorhabenträger auf diesen Punkt aufmerksam zu machen.</p>	
---	--

1.4) E.DIS Netz GmbH

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 01. November 2022</u>	
Vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gibt es unsererseits keine Einwände gegen Ihre Planungen, wir erteilen dazu unsere grundsätzliche Zustimmung	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Eine ausreichende Versorgung mit Elektroenergie kann durch Erweiterung unseres vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden. Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der erforderliche Leistungsbedarf bei uns anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und entsprechende Kostangebote ausgereicht werden	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

1.5) EWE NETZ GmbH

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 21. Oktober 2022</u>	
Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet	Die Hinweise sind mit der Umsetzung der Planung zu beachten. Im Rahmen der Bauleitplanung sind sie nicht festsetzbar.

<p>werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</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.</p> <p>Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungsstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x Am) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden.</p> <p>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. der 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 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 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 Anla-</p>	<p>Die Hinweise sind mit der Umsetzung der Planung zu beachten. Im Rahmen der Bauleitplanung sind sie nicht festsetzbar.</p>

gen über unsere Internetseite: <https://www.ewenetz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>

2) Behörden ohne Anregungen und Hinweise

- --- keine ---

3) benachbarte Gemeinden ohne Anregungen und Hinweisen

- Gemeinde Glowe (17.10.2022)
- Gemeinde Lohme (18.10.2022)

4) Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 04. November 2022</u>	
Mit dem o. g. Vorhaben soll der Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans Nr. 9 um ca. 0,2 ha erweitert werden. Planungsziel ist es, die südöstlich angrenzende Wohnbebauung zukünftig planungsrechtlich an die Vorgaben des B-Plans Nr. 9 anzupassen. Bei dem Standort handelt es sich um eine baulich vorgeprägte innerörtliche Fläche. Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich 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, 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 Hinweis wird beachtet, die Begründung ergänzt.
Die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnanlage Capeller Straße“ der Gemeinde Sagard ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

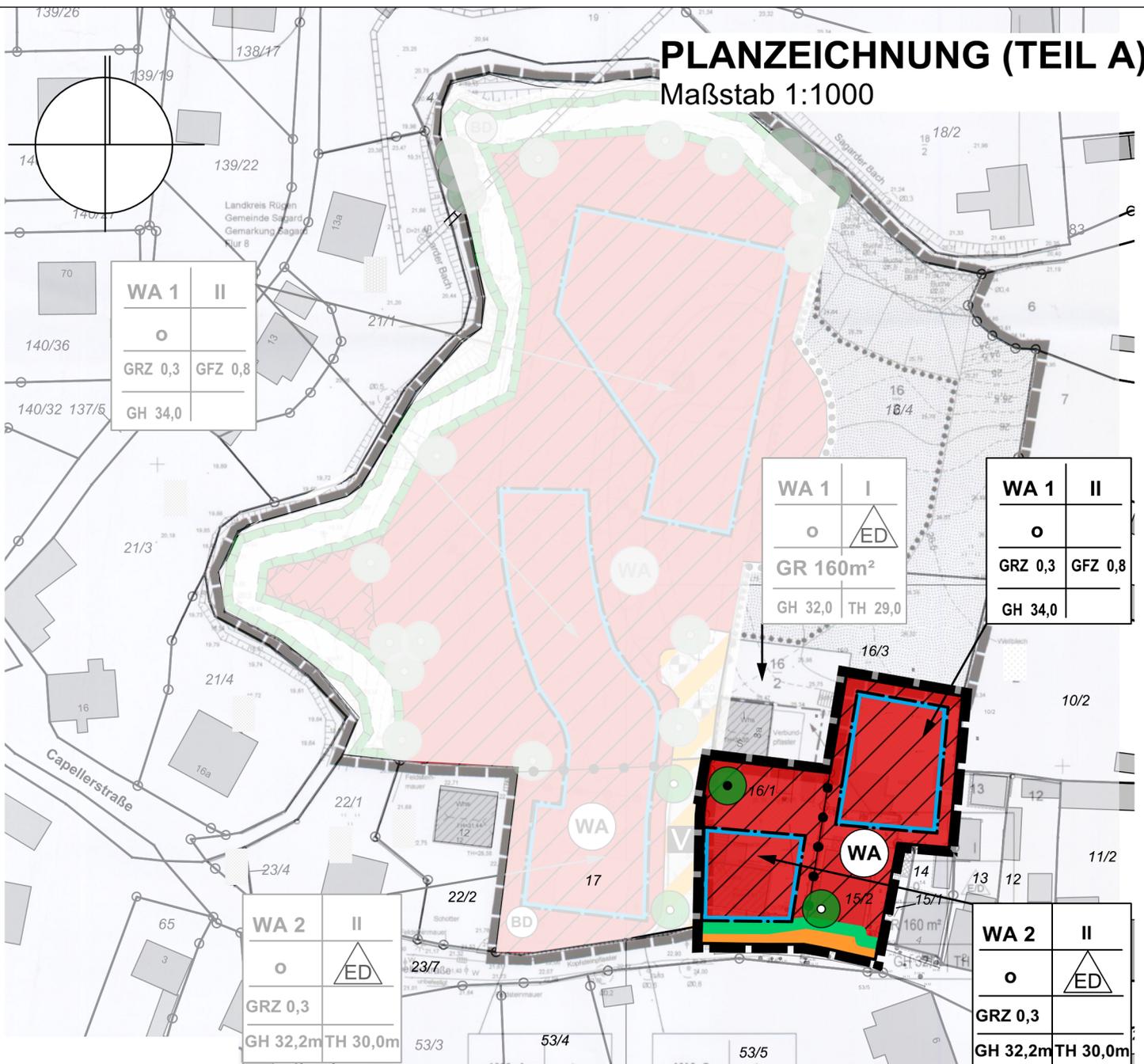
5) Stellungnahmen der Öffentlichkeit

- Es liegt keine Stellungnahme vor.

Gemeinde Sagard, Januar 2023

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



PLANZEICHEN gem. PlanZV

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,3

Grundflächenzahl

GFZ 0,6

Geschossflächenzahl

II

Anzahl zulässiger Vollgeschosse

GH 32,2 m

maximale Höhe baulicher Anlagen in Metern über HN

TH 30,0 m

maximale Traufhöhe über HN

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR

UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25)



Baumerhalt

Bäume - Anpflanzen (s.TF. 10.9) der Standort kann vom eingezeichneten Standort abweichen, sofern er nicht weiter als 3m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt ist.

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Ergänzung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Gebäudehöhen sowie der Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB und §§ 16 und 22 BauNVO)

lars hertelt |
stadtplanung und architektur

Dipl.-Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
76137 Karlsruhe, Wilhelmstraße 58
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel. 0178 201 4033
info@hertelt-stadtplanung.de

Gemeinde Sagard

1.Ergänzung des Bebauungsplans
mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 9 „Wohnanlage Capellerstraße“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

Satzung

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Die textlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften der 1. und 2. Änderung werden vollständig für die 1. Ergänzung übernommen und werden wie folgt für die 1. Ergänzung geändert dargestellt (Änderungen in **fett kursiv**, Streichungen als solche sichtbar gemacht).

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom ~~23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)~~ 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der jeweils gültigen Fassung.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbau-betriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig,

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 19 u. 20 BauNVO)

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als in Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, sind bei der Berechnung der Geschosflächenzahl ganz mitzurechnen.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze kann für eine Tiefe von maximal einem Meter auf maximal drei Meter Länge je Gebäude einmal ausnahmsweise zugelassen werden.

4. Flächen für Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO)

(1) Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nur bis zur hinteren Begrenzung des Hauptgebäudes und mit einem Mindestabstand von drei Metern von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

(2) Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur bis zur hinteren Begrenzung des Hauptgebäudes **und mit einem Mindestabstand von drei Metern von der Straßenbegrenzungslinie** zulässig.

(3) Sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

In Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) in den festgesetzten WA 1, in denen eine Bebauung mit bis zu 2 Vollgeschossen zulässig ist, dürfen je Wohngebäude maximal 4 Wohnungen errichtet werden.

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Auf den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen entlang des Baches, die von Bebauung frei zu halten sind, sind Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

7. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die als Leitungsrecht „Regenwasserleitung“ festgesetzte Fläche ist zugunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen zur Sicherung einer Regenwasserleitung zu

belasten. Das Leitungsrecht ist insgesamt auf einer Breite von drei Metern zu gewähren und beinhaltet auch das Recht zur Begehung und Kontrolle der Anlagen.

8. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a BauGB und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1a i.V.m. Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

(1) Innerhalb der örtlichen Verkehrsflächen, sind einseitig als Straßenbegleitgrün 3 Stock Zierapfel *Malus · John Downie'* als Hochstamm, 18 bis 20 cm Stammumfang, mit einem Abstand von 12 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(2) Auf den privaten Bauflächen sind an den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Stellen 11 Stock Feldahorn (*Acer campestre*) als Hochstamm, 18 bis 20 cm Stammumfang anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(3) entlang des Sagarder Baches ist ein 7 m breiter Brachestreifen anzulegen und zu den Gartengrundstücken hin mit einem 1m hohen Maschendrahtzaun abzugrenzen.

Zuordnungsfestsetzung für Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches:

(4) Außerhalb des Geltungsbereiches ist auf den Flurstücken 23, 21 und 25 der Flur 1, Gemarkung Koosdorf in der Gemeinde Glowe, als Ausgleichsmaßnahme eine 5.500 m² große Fläche als Wald zu entwickeln. Der Wald ist mit standortgerechten und heimischen Baum- und Straucharten und einer Sukzessionsfläche von 30% anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Waldfläche erhält einen 3 m breiten Waldmantel aus Sträuchern. Für die Pflanzungen ist autochthones Pflanzgut mit folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden: leichte Heister 1 x verpflanzt für den Kernbereich, 3-jährig verschulte Sämlinge 50/80 für den Waldmantel. Die Heister sind in Gruppen von etwa 25 m² derselben Art und im Übergangsbereich zum Waldmantel vereinzelt zu pflanzen. Die Sträucher sind in Gruppen von 5-10 Pflanzen derselben Art zu pflanzen. Folgende Pflanzenarten sind als Heister zu verwenden: *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Fagus sylvatica* (Rotbuche), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Quercus robur* (Stieleiche). Folgende Pflanzenarten sind als Sträucher zu verwenden: *Coryllus avellana* (Haselnuss), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Ilex aquifolium* (Stechpalme), *Rhamnus catharticus* (Kreuzdorn), *Rosa canina* (Hundsrose), *Rubus fruticosus* (Brombeere). Vorhandene Drainagen sind zur Wiederherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes zu unterbrechen. Die gesamte Fläche ist mit einem Wildschutzzaun einzufrieden. Eine Entwicklungspflege von 3 Jahren ist sicherzustellen.

9. Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die zum Erhalten festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Verdichtung des Bodens, Grundwasserabsenkung und Eingriffe in den Wurzelraum sind zu unterlassen. Beim Abgang einzelner Bepflanzungen sind je zu erhaltendem Baum 4 Bäume gleicher Art als Hochstamm 18 bis 20 cm Stammumfang anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

(1) In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) sind die Außenwände nur als helle Putzfassaden zulässig. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind die Außenwände zusätzlich auch als rotes oder rotbuntes Sichtmauerwerk und als weiße, hellgraue oder naturbelassene Holzfassaden (Verschalung, Blockbohlen) zulässig.

(2) In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) ist die Dacheindeckung der Hauptgebäude in roten, anthrazitfarbenen und dunkelgrauen Farbtönen zulässig, ausgenommen hiervon sind Pult- und Flachdächer nach 10(3) Satz 2. Anlagen zur passiven Sonnenenergiegewinnung sind zulässig. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 1 **und WA 2** ist die Dacheindeckung zusätzlich auch als Grasdach zulässig.

(3) In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) sind die Dächer der

Hauptgebäude mit einem Satteldach auszuführen. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind die Dächer der Hauptgebäude zusätzlich auch als Pultdach oder Flachdach, **in WA 2 auch als Flachdach** zulässig. Nebengebäude, Garagen und sonstige Nebenanlagen können auch mit einer anderen Dachform ausgeführt werden.

(4) Die **geneigten** Dächer der Hauptanlagen sind mit einer Dachneigung von 15 bis 45 Grad auszuführen. Nebengebäude, Garagen und sonstige Nebenanlagen sowie Pult- und Flachdächer nach 10(3) Satz 2 können auch mit einer flacheren Dachneigung als das zugehörige Hauptgebäude oder mit einem Flachdach ausgeführt werden.

(5) Freistehende oder an Gebäuden errichtete oberirdische Müllbehälter sind mit einer geschlossenen Umkleidung zu versehen.

(6) Überirdische Gas- und Ölbehälter sind nicht zulässig.

(7) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 2,00 m zulässig.

(8) Satellitenantennenanlagen sind nur bis zur Oberkante First und nicht an den straßenseitigen Dach- und Wandflächen zulässig.

(9) Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und den Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Hecke und als Zaun mit dazugepflanzter Hecke bis zu einer Höhe von max. 1,25 Meter zulässig. **Im Bereich der 1.Ergänzung gilt: Zwischen Stellplätzen und Verkehrsflächen sind Einfriedungen als Hecke und als Zaun mit dazugepflanzter Hecke bis zu einer Höhe von max. 1,25 Meter zu pflanzen, alternativ sind Mauern als Abgrenzung bis zu einer Höhe von 0,8m zu errichten. Davon nicht betroffen sind die Bereiche der Zufahrten. Ergänzend ist ein einheimischer Baum entsprechend TF 8.2 zu pflanzen.**

(10) Die zwischen der Oberbaubaren Grundstücksfläche und den Verkehrsflächen liegenden nicht Oberbauten Flächen sind, sofern Sie nicht als Zufahrt oder Zugang dienen, zu begrünen.

(11) Die befestigten Flächen der ebenerdigen Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten sind wasserdurchlässig bzw. wasserspeichernd mit Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfugen, wasserspeicherndem Pflaster, Schotterrasen, wassergebundener Decke oder gleichwertigen Materialien auszuführen.

Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die oben aufgeführten Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V dar, die nach § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 500.000 € geahndet werden kann.

11. Artenschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 1 BNatSchG)

Vermeidungsmaßnahme V 1:

Einsatz einer fachlich versierten ökologischen Baubegleitung (ÖBB), die:

- **alle potenziell möglichen Quartierbereiche der Gebäude sorgfältig auf Besatz kontrolliert,**
- **die Abrissarbeiten an den potenziell möglichen Quartierbereichen der Gebäude betreut,**
- **bei Funden von Fledermäusen die Arbeiten stoppt, die Tiere birgt und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) abstimmt.**

CEF-Maßnahme E 1 Ausgleich möglicher Fledermausquartiere im räumlichen Zusammenhang:

- **Installation von mindestens einem Fledermauskasten (Ausführung in Holzbeton, z.B. Hasselfeldt Fledermausspaltenkasten nach Dr. Nagel) an einem Gebäude der näheren Umgebung.**

Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmalpflege: In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind mehrere Bodendenkmale bekannt, deren genaue Ausdehnung bisher nicht ermittelt werden konnte. - Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gern, § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige. - Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gern, § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 9 „Wohnanlage Capellerstraße“, Gemeinde Sagard

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze / Ausgangslage	7
1.1) Umfang und Ziele der Ergänzung.....	7
1.2) Plangrundlage.....	7
1.3) Verfahren.....	7
1.4) Übergeordnete Planungen.....	8
1.5) Bestandsaufnahme.....	9
1.5.1) Zustand des Plangebiets und der Umgebung.....	9
1.5.2) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts.....	10
2) Städtebauliche Planung	11
.....	11
2.1) Umfang und Gegenstand der Ergänzung.....	11
2.2) Flächenbilanz.....	12
2.3) Erschließung.....	12
3) Auswirkungen	13
3.1) Abwägungsrelevante Belange.....	13
3.2) Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	13
3.3) Zusammenfassung.....	22

1) Grundsätze / Ausgangslage

1.1) Umfang und Ziele der Ergänzung

Der Geltungsbereich der Satzung über die 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 9 „Wohnanlage Capellerstraße“ schließt im Südosten straßenseits an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans an. Der Ergänzungsbereich umfasst die Grundstücke 15/2 und 16/1 der Flur 8 Gemarkung Sagard mit einer Größe von knapp 0,2 ha.

Die Ergänzung des Bebauungsplanes soll die Grundzüge und Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes in der Rechtskraft der 2.Änderung übernehmen. Die Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.9 im Erweiterungsbereich ist nicht Gegenstand der Planung. Es wird lediglich der Geltungsbereich erweitert. Die Örtlichen Bauvorschriften werden dahingehend ergänzt, dass auch im WA 2 die Errichtung von Flachdächern zulässig ist. Zusätzlich ergänzt werden artenschutzrechtliche Maßnahmen, deren Notwendigkeit sich aus den örtlichen Gegebenheiten und der aktuellen Gesetzeslage ergeben. Alle weiteren Festlegungen einschließlich sämtlicher plangraphischer Festsetzung bleiben dem Sinne nach ebenfalls unverändert erhalten.

Ziel der Planung ist im Wesentlichen die Vereinheitlichung auch der zum Plangebiet angrenzenden Baugebiete, eine zeitgemäße Erneuerung des Plangebiets, die Möglichkeit zur regenerativen Energiegewinnung und die -wenn auch in diesem Fall in geringem Maße – Sicherung der Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung.

1.2) Plangrundlage

Die Planzeichnung beruht auf der Darstellung des Ursprungsplans. Für den Ergänzungsbereich wurde eine aktuelle topographische Vermessung mit Kataster des Vermessungsbüros Krawutschke, Bergen mit Stand Juli 2020 hinterlegt.

1.3) Verfahren

Der Ursprungsplan war seinerzeit im Regelverfahren mit Abarbeitung der städtebaulichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB aufgestellt worden.

Angesichts der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs kann die Ergänzung des Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Bei der geringen Größe des Plangebiets wird der Schwellenwert des § 13a BauGB von 20.000 qm zulässiger Grundfläche deutlich unterschritten. Insgesamt werden nur ca. 420 qm mit einer Hauptnutzung überplant. Schon aufgrund der geringen Größe ist es ausgeschlossen, dass UVP-pflichtige Vorhaben errichtet werden.

Bebauungspläne nach § 13a BauGB können in einem 1-stufigen Verfahren (einmalige Auslegung / einmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden) durchgeführt werden. Im Verfahren nach § 13a BauGB gelten Eingriffe in die Natur, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleichserfordernis entfällt somit. Auch wenn im beschleunigten Verfahren Eingriffe in die Natur vor dem Verfahren als ausgeglichen gelten, sind trotzdem Umweltbelange darzustellen.

Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben neu begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Von der Ergänzung werden die Belange des Naturschutzes nicht berührt; die umweltrelevanten Aussagen in der Begründung zum

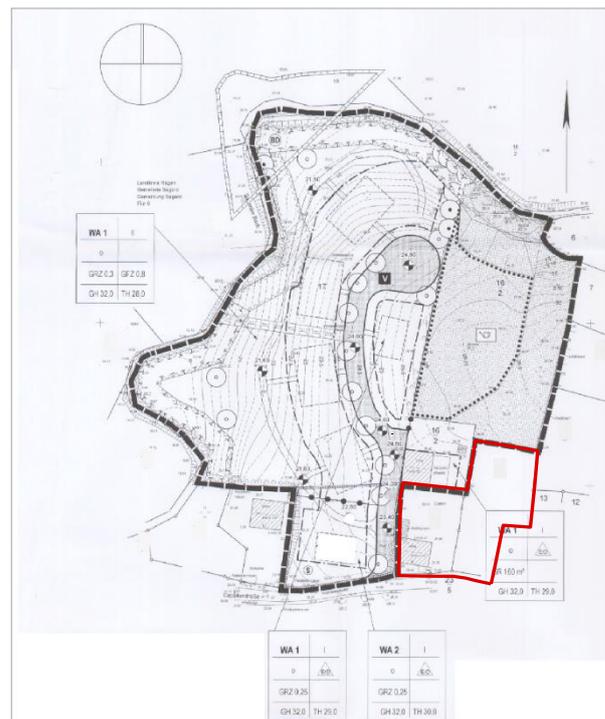


Abbildung 1: Ursprungsplan, Planzeichnung ohne Maßstab

Ursprungsplan bleiben weiterhin gültig. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bst. b BauGB genannten Schutzgüter sind schon aufgrund der Lage innerhalb der Ortslage nicht gegeben und aufgrund des vergleichsweisen großen Abstands ist keine erhebliche Auswirkung auf umliegende Natura 2000-Gebiete zu erkennen. 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.

Um zu klären, ob mit der Umsetzung des Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände aufgelöst werden, wurde in diesem Zusammenhang ein Artenschutzfachbeitrag erstellt, der als Anlage Bestandteil der Planung ist. Ein Baumbestand im Plangebiet besteht nicht.

Die Planung (1. Ergänzung) beruht auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. 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,
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

1.4) Übergeordnete Planungen

Erfordernisse der Raumordnung

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

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP, 2010) nimmt die Gemeinde Sagard eine Funktion als Grundzentrum wahr (3.2.4 (1) RREP VP, 2010). Die Sicherung und Bereitstellung von Wohnbauflächen gehört grundsätzlich zu den Aufgaben eines Zentralen Ortes (4.1 (3) RREP VP, 2010).

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.

Die Siedlungsentwicklung soll sich allgemein unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen (4.1(7) RREP). Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Dadurch werden Beeinträchtigungen der natürlichen Potenziale Grund und Boden minimiert.

Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 als Wohnbaufläche dar. Da die Art der baulichen Nutzung beibehalten wird, ist die Ergänzung aus dem wirksamen FNP entwickelt.

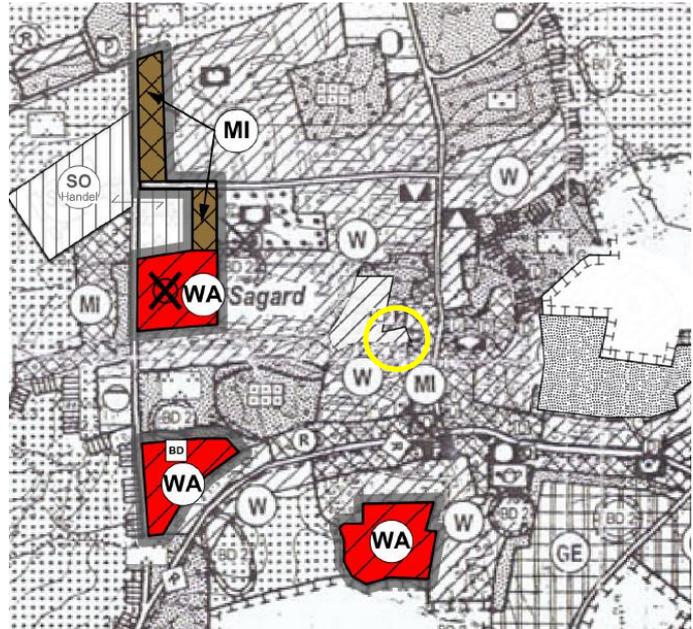


Abbildung 2: FNP-Planzeichnung, Stand 11. Änderung mit neuen Wohnbauflächen und Plangebiet (gelber Kreis), ohne Maßstab

1.5) Bestandsaufnahme

1.5.1) Zustand des Plangebiets und der Umgebung

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Siedlungsbereichs und befindet sich planungsrechtlich innerhalb des Bebauungszusammenhangs der Gemeinde. Es handelt sich um teilweise bebaute Flächen, deren bauliche Anlagen stellenweise in Nutzung sind (Fl.-St. 16/1) und teilweise schon leergezogen wurden (Fl.-St. 15/2). Beide Flächen sind mit Hauptnutzungen zu knapp 20% (GR 0,19) überbaut. Erschlossen wird das Plangebiet von Süden aus, von der Capellerstraße.

Die östlichen Nachbargrundstücke sind mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut. Die GRZ liegt bei ca. 0,24 bis 0,38. Die Hauptnutzungen sind entlang der Capellerstraße entstanden, während untergeordnete Nebengebäude in den hinteren Grundstückerbereichen (2.Reihe) liegen.

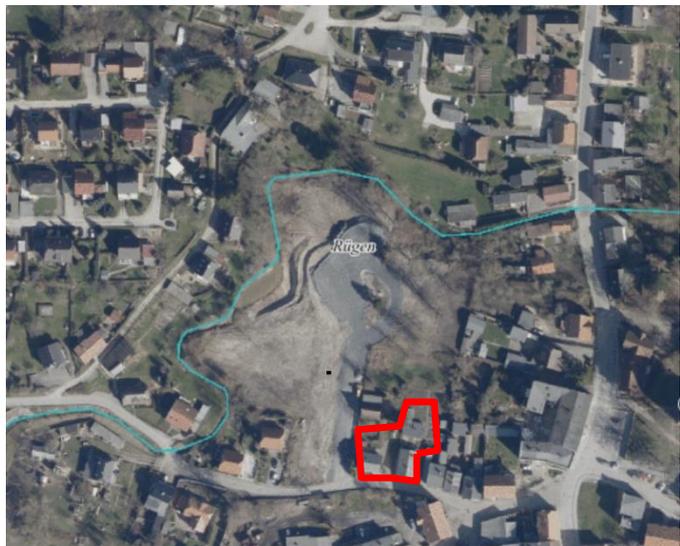


Abbildung 3: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebiets (Quelle umweltkarten mv.de)

Für die westlichen und nördlichen Grundstücke gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9 Wohnanlage Capellerstraße. Der Ursprungsbebauungsplan (vgl. Abbildung 1) ist seit 27.11.2007 in Kraft. Hier ist ebenfalls Wohnnutzung in zwei Wohngebieten (WA1 und WA2) vorgesehen. Maß und Bauweise wurden grundsätzlich kleinteilig differenziert. Während der nördliche Bereich (WA1) mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,8 ausgestattet ist, wurde für die Teilfläche an der Capellerstraße im Rahmen der 2.Änderung eine GRZ von 0,3 vorgesehen (WA2). Eine GFZ ist hier nicht dargestellt. Für die Bebauung ist bis auf einen kleinen Bereich nördlich der 1.Ergänzung im gesamten Plangebiet eine II-geschossige Bebauung vorgesehen. Die Gebäudehöhen sind zusätzlich gebietsweise in Bezug auf NH unterschiedlich definiert. Im WA1 ist festgesetzt eine maximale Gebäudehöhe von GH 34 m. Im WA2 sind vorgesehen eine von GH 32,2 m und zusätzlich eine TH

von 30,0 m; im WA2 wurde zusätzlich als Bauweise festgelegt Einzelhaus- und Doppelhausbebauung.

Der Bebauungsplan beinhaltet örtliche Bauvorschriften u.a. zu lebenden Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen oder zur Fassaden- und Dachgestaltung. Zulässig sind demnach Satteldächer sowie bereichsweise im WA1 auch Pultdächer und Flachdächer.

1.5.2) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts.

Schutzgebiete nach internationalem Recht finden sich erst in einer großen Entfernung zur Ortslage.

Das nationale Landschaftsschutzgebiet L 81 Ostrügen umschließt allseitig die Ortslage, der Abstand beträgt rund 230 m in östlicher Richtung.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist ein Bodendenkmal bekannt. Erdarbeiten sind im Bereich des Bodendenkmals nicht geplant.

An der nördlichen- und westlichen Plan- grenze zum Bebauungsplan verläuft der Graben Z 88, der Sagarder Bach. Dieser ist ein EG- WRRL berichtspflichtiges Gewässer (Wasserkörper RUEG-0300). Der Sagarder Bach entwässert in den Großen Jasmunder Bodden, der Teil des EG-WRRL relevanten inneren Küstengewässers „Nordrügenscher Bodden" ist. Als ein natürliches oberirdisches Fließgewässer ist der Sagarder Bach gemäß §§ 27 und 29 WHG so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines ökologischen und chemischen Zustandes vermieden und der „gute ökologische Zustand"/ gute chemische Zustand bis 2027 erreicht wird. Der Geltungsbereich der Ergänzung grenzt nicht an den Sargarder Bach.

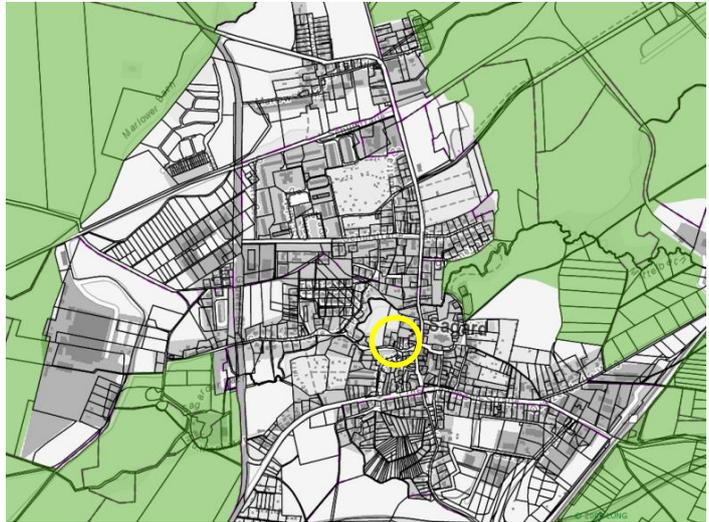


Abbildung 4: Schutzgebiete: LSG (grün) und Plangebiet (gelber Kreis), Quelle Umweltkarten M-V

2) Städtebauliche Planung



Abbildung 5: Städtebaulicher Entwurf, 2022

2.1) Umfang und Gegenstand der Ergänzung

Die Planung findet auf anthropogen vorgenutzter und bereits erschlossener Fläche statt und dient somit dem schonenden Umgang mit der Ressource Grund und Boden (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Die sich nach Norden schiebende Bebauung erfordert als Planungsinstrument einen Bebauungsplan, der auch gleichzeitig das Maß der Bebauung betreffend für eine zeitgemäße Nutzung des Grundstücks notwendig ist.

Darüber hinaus sollen mit der 1. Ergänzung zur Erleichterung von In-Nutzungssetzung Umbauten und Anpassungen erfolgen, die sich typologisch in den Bestand einfügen. So orientiert sich z.B. die Bebauung in der zweiten Reihe unter Freilassung des südlichen Abschnitts des Fl.-St. 15/2 an der Bebauung des Grundstücks 22/2. Auch zeichnen die unmittelbar östlich wie westlich liegenden Grundstücke bereits eine Bebauung in der zweiten Reihe vor. Die Neubebauung liegt hier in einer Lücke gerahmt von weiterer Bebauung, die weniger als 70m beträgt.

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung als WA Allgemeines Wohngebiet wird beibehalten. Dies gilt auch für die Ausweisung des Maßes der baulichen Nutzung, wobei die Festsetzungen des WA 1 auf die östliche und die Festsetzungen des WA 2 auf die westliche Bebauung entsprechend ihrer Lage an der Capellerstraße (WA2) bzw. von der Capellerstraße abgerückt in der zweiten Reihe (WA1) übertragen werden.

Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche

An der Capellerstraße wird für das Baufenster eine Einzel-/Doppelhausbebauung festgesetzt. Damit übernimmt die Planung im Sinne einer Gleichstellung die Festsetzung des westlichen Grundstücks. Für die zweite Reihe sieht die Gemeinde diesbezüglich keinen Regelungsbedarf.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird als Einzelbaufenster und parzellenweise festgesetzt. Im WA1 wird die Bebaubarkeit im hinteren Grundstücksbereich vorgesehen, da eine Bebauung im südlichen schmalen Grundstücksbereich unter Einhaltung der Abstandsflächen zu einer sehr schmalen Bebauung führen würde. Im WA2 ist eine Baufensterausweisung im südlichen Grundstücksbereich zum einen auf Grund des breiteren Grundstückszuschnittes möglich. Zusätzlich können hier die

Abstandsflächen bis zur Hälfte auch auf der westlichen Verkehrsfläche nachgewiesen werden.

Örtliche Bauvorschriften

Der Ursprungsplan lässt gemäß der örtlichen Bauvorschriften Dächer vor allem als Satteldächer sowie im WA 1 ergänzend als Pultdächer zu, wobei die zulässige Dachneigung in einem großen Bereich von 15 bis 45 Grad variieren darf. Angesichts der auch in der Umgebung unterschiedlichen Dachgestaltung sollen die örtlichen Bauvorschriften grundsätzlich um Flachdächer auch für das WA 2 ergänzt werden. Zusätzlich wird dadurch die Gewinnung regenerativer Energie in umfangreichem Maße ermöglicht, als dies bei geneigten Dächern der Fall ist.

Flachdächer sind Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 10°. Manche Quellen nennen eine Obergrenze von 5°. Die Flachdachrichtlinien empfehlen eine Neigung von mindestens 2 % (1,1°), besser 5 % (2,9°). Da Flachdächer (bzw. auch flach geneigte Pultdächer) keine vom öffentlichen Raum aus sichtbaren Dachflächen aufweisen, sind sie von den Vorgaben zur Dacheindeckung / Dachfarbe auszunehmen.

Auf die Festlegung einer Firstrichtung wird wie in den vorherigen Änderungen des B-Plans verzichtet, da angesichts der unterschiedlichen Dachausrichtungen in der Nachbarschaft eine parallele Stellung des Baukörpers und eine entsprechende Firstrichtung städtebaulich nicht als zwingend erscheinen.

Als Abgrenzung zum öffentlichen Raum sind im Bebauungsplan lebende Einfriedungen bzw. Zäune mit dazugepflanzter Hecke von max. 1,25m zulässig. Für den Ergänzungsteil wird diese Abgrenzung zwischen öffentlichem Raum und Stellplätzen verpflichtend. Alternativ sind auch Mauern bis zu einer Höhe von 0,8m zulässig. Begründet wird dies mit einer notwendigen Abgrenzung privater und öffentlicher Flächen und dem Wunsch, die privaten Stellplätze im öffentlichen Raum optisch nicht zu dominant erscheinen zu lassen.

2.2) Flächenbilanz

Die 1. Ergänzung wirkt sich auf die Flächenbilanz wie folgt aus. Das WA1 ist z.Z. bebaut mit einer Versiegelung von ca. 300qm. Dies schließt Haupt, Nebenanlagen sowie Erschließungsflächen ein. Zukünftig wird sich die Versiegelung um ca. 31qm erhöhen. Im WA2 liegt die entsprechende Versiegelung bei ca.203qm. Sie wird sich um ca.26qm erhöhen.

Nutzung	Fläche	zul. GR (0,3)	Bestehende Versiegelung	zul. Vers. (§19 (4) BauNVO)	Differenz	Veränderung
WA1	735 qm	221 qm	300 qm	331 qm	+ 31 qm	+ 31 qm
WA2	509 qm	153 qm	203 qm	229 qm	+ 26 qm	+ 26 qm
Verkehrsflächen	102 qm	--	102 qm	--	+/- 0 qm	+/- 0 qm
Gesamtgebiet	1.346 qm					+ 57 qm

2.3) Erschließung

Aus der 1. Ergänzung entstehen keine geänderten Anforderungen hinsichtlich der medientechnischen Erschließung. Die Grundstücke sind bereits von der Capellerstraße aus erschlossen. In der Capellerstraße sind öffentliche Trinkwasserver- Schmutzwasserent- und Niederschlagswasserentsorgungsanlagen vorhanden. An die bestehenden Netze kann grundstücksweise angeschlossen werden.

Mit den Hydranten, Nr. 33017 und 33018 können über das Trinkwassernetz insgesamt maximal 48 m³/h Löschwasser bereitgestellt werden. Diese Menge versteht sich als Löschwassermenge für die

zweistündige Erstbrandbekämpfung gemäß DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405.

Auf Grund der Lage an der Capellerstraße können die Abfallbehälter sowie sperrige Gegenstände nach § 16 Abs. 1 der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen von den Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße, der Capellerstraße, bereitgestellt werden. Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises kann den Bereitstellungsort der Abfallbehälter und Abfallsäcke bzw. des Sperrmülls bestimmen.

Die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweilig gültigen Fassung wird 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.

3) Auswirkungen

3.1) Abwägungsrelevante Belange

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 vorgeutzten Flächen berührt. Mit einer zusätzlich überbaubaren Grundfläche von 57 qm wird der Grenzwert des § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung deutlich unterschritten. Nach § 13a BauGB gelten angesichts der umgrenzenden Ortslage jedoch Eingriffe nach § 1a Abs. 3 BauGB als bereits zulässig, so dass das Erfordernis eines Ausgleichs entfällt. Durch die Beplanung des Siedlungsbereichs können bestehende Flächenbedarfe vergleichsweise sparsam und schonend auf durch den Siedlungsbereich geprägten berücksichtigt werden. Von der offenen Landschaft ist das Plangebiet durch die bestehende Bebauung 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.

3.2) Auswirkungen auf Natur und Landschaft

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 um 57 qm geringfügig. Angesichts der angrenzend bereits vorhandenen Siedlungs- und Verkehrsflächen werden die Eingriffe jedoch kaum lokale Wirkung entfalten. Zum im Norden und Westen liegenden Sagarder Bach besteht ein Abstand, so dass die dort bestehenden wertgebenden Biototypen nicht betroffen sind. Erhebliche anlagebedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da

das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereichs liegt.

- *Betriebsbedingt* bleibt bei der bereits bestehenden Wohnnutzung. Die zulässige Nutzung entsprechen den in der Umgebung vorhandenen Nutzungen, so dass keine Nutzungskonflikte erkennbar sind. Die betriebsbedingten Auswirkungen sind nicht erheblich.
- Die *baubedingten Auswirkungen* werden bei fach- und sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung der Zeiten 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.

Beschreibung und Bewertung der potenziellen Umweltauswirkungen

Umweltzustands und Umweltmerkmale (Bestand)

Schutzgut	Bestand
Boden	Nach der großmaßstäblichen Analyse des Bodenpotentials (Bodenfunktionsbereiche) sind die Böden als Kolluvisole grundwasserfern (fb14) anzuspochen. 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. Die Mächtigkeit bindiger Deckschichten liegt < 5 m, der Grundwasserleiter ist damit unbedeckt, die Geschütztheit gering.
WRRL	Grundwasserkörper WP_KO_10_16
Klima/Luft	Die mit Gehölzen strukturierten Wiesenflächen des Plangebietes nehmen im Landschaftszusammenhang keine regulierende Funktion im Sinne eines Kaltluftentstehungsgebietes ein.
Folgen des Klimawandels	Klimatische Belastungen (projektbezogene Auswirkungen) sind angesichts der geplanten Nutzungsart und –intensität nicht absehbar.
Wärme / Strahlung	Das gut durchlüftete Plangebiet nahe der Küste des Großen Jasmunder Boddens neigt nicht zu Hitzeanstauungen und Strahlungsbelastungen.
Pflanzen/ Tiere/ Biologische Vielfalt	Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich an der <i>Capeller Straße</i> von der anschließenden offenen Landschaft. Das Plangebiet wird anthropogen genutzt. Nutzungsarten sind Wohngebäude, Schuppen, Garagen mit ihren Zufahrten und Hausgärten. Mit Ausnahme Hausgärten befinden sich im Plangebiet keine Gehölzstrukturen. Fledermäuse: Vorkommen von Fledermaussommerquartieren können in den wenigen Bestandsgebäuden nicht ausgeschlossen werden. Vögel: Straßen- und siedlungsnahe Gehölzbestände bieten vor allem Generalisten einen Lebensraum. Reptilien: Streng geschützte Reptilienarten sind auf den durch Heckenstrukturen und Rasenflächen geprägten wüchsigen Flächen sowie in Nutzung befindlichen Verkehrsflächen (Zufahrten, Parkplatz) nicht zu vermuten.

	Amphibien: Im Umfeld des Plangebiets bestehen keine Laichgewässer. Fischotter: Nachweis im Messtischblattquadranten (Sagarder Bach), bislang nur eine eingeschränkte Eignung, da im Durchlass keine trockene Querung der <i>Glower Straße</i> vorhanden.
Landschaft	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. Das LSG <i>Ostrügen</i> liegt westlich getrennt jenseits der stark befahrenen <i>Glower Straße</i> .
Mensch/ Menschliche Gesundheit/ Bevölkerung	Erholung: keine erholungsrelevante Struktur, Infrastrukturkosten: günstige Erschließung durch direkte Anbindung an bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen; erhöhte Distanz zu Freiräumen: nein Hitzestress Risikobevölkerungsgruppen (Kleinkinder, Menschen über 75, Vorbelastete): nein
Störfall	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).
Kultur und Sachgüter/ Historisches Erbe	Im Plangebiet ist kein Bodendenkmal bekannt.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit der Planung soll die bestehende Bebauung planungsrechtlich zukünftig an die Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans angepasst werden.

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	voraussichtliche erhebliche Auswirkungen
Boden	Durch die Planung wird die Versiegelung um 57 qm zunehmen, jedoch angesichts der Geringfügigkeit sowie insgesamt moderaten baulichen Dichte nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.
Fläche	
Wasser	
WRRL	Grundwasserkörper sind 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	Temporäre Beeinträchtigungen für gehölbewohnende Vogelarten sowie Fledermäuse insgesamt sind nicht vollständig auszuschließen. Im Zusammenhang mit der Planung wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Bei der Umsetzung sind Bauzeitenregelungen zu berücksichtigen (vgl. §

	<p>39 BNatSchG). Vor Abriss der in geringem Umfang vorhandenen Altbebauung 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>Für das Siedlungsgebiet sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes ableitbar.</p> <p>Keine Auswirkung auf das Landschaftsschutzgebiet Ostrügen.</p>
Mensch/ Menschliche Gesundheit/ Bevölkerung	<p>Weder im Planbereich noch im Siedlungsgebiet sind erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter ableitbar, die angestrebte Nutzung entspricht der Umgebungscharakteristik.</p>
Störfall	<p>Das Vorhaben berührt keine Störfallbetriebe und stellt selbst auch keinen Störfallbetrieb dar.</p>
Kultur und Sachgüter / Historisches Erbe	<p>Bodendenkmale sind nicht bekannt. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmälern ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.</p>

Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Das Plangebiet liegt grundsätzlich innerhalb des Siedlungsgebiets von Sagard. 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 obere Orientierungsgrenze 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 einen Baum ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

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

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.

Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG

Gesetzliche Grundlage

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

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

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

Für zulässige Maßnahmen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt ein Verstoß gegen

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

oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

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

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

Abschichtung

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

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

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

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

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 Baufeldfreimachung 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 gehölbewohnende 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:

Vor dem Hintergrund einer Zeitnahen Umsetzung auf dem Fl.-St. 15/2 kann unter Beachtung des Zustandes der überplanten Gebäude derzeit nicht ausgeschlossen werden, dass diese von

artenschutzrechtlich relevanten Tieren als Lebensstätte genutzt werden. Bei dem geplanten Abriss/Umbau der Gebäude können durch baubedingte Auswirkungen Konflikte mit dem Artenschutzrecht nach dem BNatSchG § 44 (1) hinsichtlich folgender Verbotstatbestände entstehen:

1. Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1
2. Störungsverbot nach § 44 (1) Nr. 2
3. Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 (1) Nr. 3.

Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen einschätzen zu können, war es notwendig, die Gebäude auf eine Besiedelung artenschutzrechtlich relevanter Tiere zu untersuchen. Im Mittelpunkt der Untersuchungen standen dabei Gebäudebrüter, Fledermäuse und Hautflügler. Der in diesem Zusammenhang erstellte Artenschutzfachbeitrag ist als Anhang Bestandteil der Planung.

Fledermäuse

Die Untersuchungen innerhalb der Gebäude erbrachten keine Nachweise von anwesenden Tieren, wobei zu beachten ist, dass einige Bereiche nicht ausreichend eingesehen werden konnten. Allerdings wurden auch keine Spuren von Fledermäusen nachgewiesen. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass einige Bereiche an der Fassade an Gebäude 1 und 2 von Tieren besiedelt werden. Im derzeitigen Zustand werden die zugänglichen Bereiche der Gebäude als nicht frostsicher eingeschätzt, sodass eine Nutzung als Winterquartier ausgeschlossen werden kann.

Bewertung:

Um die Tötung oder Verletzung von Fledermäusen im Rahmen des Gebäudeabrisses auszuschließen, ist es empfehlenswert, die Zeiträume mit dem geringsten Gefährdungspotenzial vorzusehen. Für risikominimierte Abbrucharbeiten bietet sich hier der Zeitraum von November bis März an. In diesen Zeiträumen ist das Eingriffspotenzial als relativ gering anzusehen, da sich dann mit hoher Wahrscheinlichkeit keine Tiere im Gebäude befinden werden.

Die potenziell möglichen Quartierbereiche (Hohlräume zwischen Dachhaut und Mauerwerk, Fugen im Mauerwerk) müssen im Beisein eines Fledermaussachverständigen per Hand demontiert werden, um Tiere ausfindig zu machen und gefahrfrei bergen zu können. Eine Verletzung der Tiere durch hebelnde Werkzeuge oder den Einsatz von Technik ist hierbei zu vermeiden. Bei Funden von Tieren ist die untere Naturschutzbehörde (UNB) zu verständigen, um das weitere Vorgehen abzustimmen. Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, wird daher folgende Maßnahme vorgeschlagen:

Vermeidungsmaßnahme V 1:

Einsatz einer fachlich versierten ökologischen Baubegleitung (ÖBB), die:

- alle potenziell möglichen Quartierbereiche der Gebäude sorgfältig auf Besatz kontrolliert,
- die Abrissarbeiten an den potenziell möglichen Quartierbereichen der Gebäude betreut,
- bei Funden von Fledermäusen die Arbeiten stoppt, die Tiere birgt und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) abstimmt.

Es ist davon auszugehen, dass durch die Umbau-, Sanierungs- und Abbrucharbeiten die potenziellen Sommer- und Zwischenquartiere der Fledermäuse verlorengehen werden. Für die Fledermäuse muss die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im regionalen Zusammenhang erhalten werden. Diesbezüglich ist ein entsprechender Ausgleich einzuplanen. Folgende Maßnahme soll die Quartierverluste kompensieren:

CEF-Maßnahme E 1

Ausgleich des Fledermausquartiers im räumlichen Zusammenhang: • Installation von mindestens einem Fledermauskasten (Ausführung in Holzbeton, z.B. Hasselfeldt Fledermausspaltenkasten nach Dr. Nagel) an einem Gebäude der näheren Umgebung.

Brutvögel

Inner- und Außerhalb des Gebäudes wurden keine Brutstätten und keine Besiedlungsspuren von wildlebenden Vogelarten nachgewiesen. Hinsichtlich der Gebäudebrüter sind keine weiteren Maßnahmen zu berücksichtigen

3.3) Zusammenfassung

Zusammenfassend sind folgende Konflikte und die dazugehörigen Auswirkungen zu ermitteln:

Baubedingte Wirkungen: Die Planergänzung führt zu keinen negativen Änderungen der baubedingten Auswirkungen des Vorhabens, die das Maß der bisher erwarteten Beeinträchtigungen übersteigen. Für die Artengruppe der Gebäudebrüter und Fledermäuse sowie alle sonstigen nach europäischem Recht zu betrachtenden Schutzgüter kann davon ausgegangen werden, dass durch die Umbau-, Sanierungs- oder Abbrucharbeiten an den Gebäuden nicht zu Konflikten mit dem Artenschutzrecht nach § 44 (1) BNatSchG kommt, wenn die Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen V 1 bzw. E 1 eingehalten bzw. ausgeführt werde

Anlagebedingte und betriebsbedingte Wirkungen: In Folge der Planung wird anlagebedingt eine zusätzliche Versiegelung von ca. 57 qm zugelassen. Die betriebsbedingten Wirkungen werden sich nicht in negativer Form verändern. Durch die Planung entsteht das Baurecht für zwei Wohnhäuser, von welchen eine nutzungsbedingte Lärmkulisse und Wirkungen durch menschliche Präsenz sowie Lichtemission ab Nutzung des Areals ausgehen. Störwirkungen auf schützenswerte Bestandteile des Naturhaushaltes sind angesichts des Zustands der Grundfläche sowie der unmittelbar umgebenden Wohnnutzungen nicht darstellbar.

Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben sinngemäß erhalten, das durch die Planung erweiterte Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem Bestand wäre im Wesentlichen durch die Bebaubarkeit auf der Basis des § 34 BauGB gegeben.

Weitere öffentliche Belange werden durch die vergleichsweise geringfügige Ergänzung nicht berührt.

Da die generelle Art der baulichen Nutzung von der Ergänzung nicht erfasst ist, ergeben sich für die Nachbarschaft keine relevanten Auswirkungen.

Gemeinde Sagard
Juli 2022

Anhang:

Thomas Frase – Biologische Studien: Artenschutzrechtlicher Kontrollbericht zum Vorhaben Erweiterung Bebauungsplan Nr. 9 "Wohnanlage Capeller Straße"; Rostock, 2022