

Beschluss über den Entwurf und die Veröffentlichung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Marlow"

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung <i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	<i>Datum</i> 18.09.2023
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung Bau und Umwelt (Vorberatung)	04.10.2023	Ö
Haupt- und Finanzausschuss (Vorberatung)	25.10.2023	Ö
Gemeindevertretung der Gemeinde Sagard (Entscheidung)	06.12.2023	Ö

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sagard hat am 22.6.2022 der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Marlow“ zum Zwecke der Errichtung eines Geschäftshauses und eines Wohngebäudes zugestimmt (Beschluss-Nr. 078.07.342/22). Der Beschluss wurde vom 29.6.2022 bis 15.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 14.7.2022 bis 29.7.2022 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes statt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte ortsüblich vom 29.6.2022 bis 15.7.2022 und ergänzend auf der Homepage des Amtes. Die Planung wurde angezeigt. Die Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 28.6.2022 beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden am 14.12.2022 von der Gemeindevertretung behandelt, die Abwägung wurde beschlossen. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 29.12.2022 mitgeteilt.

Nunmehr liegt der Entwurf vor. Nach erfolgter Billigung durch die Gemeinde ist dieser mit dem Umweltbericht und den vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen und die Träger öffentlicher Belange nicht gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Beschlussvorschlag

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 „Marlow“ der Gemeinde Sagard und der Entwurf der Begründung mit dem Umweltbericht werden gebilligt.
2. Die Entwürfe des Planes und der Begründung mit dem Umweltbericht sowie Stellungnahmen mit umweltrelevanten Hinweisen sind nach § 3 Abs. 2 im Internet zu veröffentlichen und die betroffenen Behörden sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

Finanzielle Auswirkungen

<u>Haushaltsmäßige Belastung:</u>	Ja:		Nein:	X	
Kosten:	€	Folgekosten:			€
Sachkonto:					

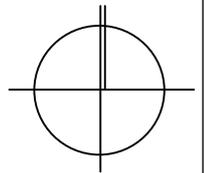
Stehen die Mittel zur Verfügung:	Ja:		Nein:		

Anlage/n

1	Entwurf Veröffentlichungsfassung Planzeichnung (öffentlich)
2	Entwurf Veröffentlichungsfassung Begründung mit Umweltbericht und textlichen Festsetzungen (öffentlich)

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß PlanZV

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4
II

Grundflächenzahl
Anzahl zulässiger Vollgeschosse

FH 8,5m ü.V.

Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über
Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

13.2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)



Erhalt von Bäumen mit darstellung des
Wurzelbereichs, der frei zu halten ist von
Bebauungen

SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB)



Flächen, die von der Bebauung freizuhalten
sind, hier: Gewässerschutzstreifen

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, hier: Graben in der Unterhaltungspflicht des WBV „Rügen“ / Gewässer II. Ordnung, Graben 37/68

SONSTIGE PLANZEICHEN



Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunster der Hinterlieger und Versorgungsunternehmen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung;
hier: Maß der baulichen Nutzung



lars hertelt | stadtplanung und architektur
Freier Stadtplaner und Architekt

Frankendamm 5 18439 Stralsund
Wilhelmstraße 58 76137 Karlsruhe

Gemeinde Sagard

Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften

Nr. 30 "Marlow"

Veröffentlichungsexemplar

§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Fassung vom 29.04.2022, Stand 14.09.2023

Maßstab 1:1000

Bearbeitung Stadtplanung:

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

Bearbeitung Umweltbericht:

grünblau Landschaftsarchitektur

Dipl.-Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla
Fährstraße 7
18439 Stralsund
Tel. 03831 3093636
info@gruenblau-landschaftsarchitektur.de

Gemeinde Sagard

Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 30 „Marlow“

Veröffentlichungsexemplar

(§ 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

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

1.1) WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

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

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie
- im WA2 zusätzlich sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.

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

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

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

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

3.1) Anpflanzen von Bäumen

Je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv, DB im Plangebiet auf dem Baugrundstück zu pflanzen.

3.2) Schutz zum Erhalt festgesetzter Bäume

Im Kronen- und Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,50 m) dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und andere schädigende bauliche Maßnahmen erfolgen. Die hier geltenden Regeln zum Baumschutz sind einzuhalten.

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

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

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

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

4.1) Dachgestaltung

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

Gauben müssen zu Traufe und First einen Abstand von mindestens 0,8 m und zum Ortgang einen Abstand von mindestens 1,2 m einhalten (jeweils gemessen in der Projektion in die Lotrechte). Die

Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Gauben darf 3/4 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

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

5.1) Hinweise bei Erdarbeiten

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

5.2) Fällzeiten gemäß BNatSchG

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

5.3) Artenschutz nach § 44 BNatSchG

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

5.4) Altlasten

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

5.5) Grabenschutz

Der südlich gelegene Graben liegt in der Unterhaltungspflicht des WBV „Rügen“ (FG Gewässercode: 17:0:L 110/1 begrenzt). Hier ist ein Gewässerunterhaltungstreifen von 5 m Breite ab der Böschungsoberkante von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen (z. B. Zäune, Pfähle, PKW-Stellflächen, Nebengebäuden u. ä) freizuhalten.

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.) Plangebiet	6
1.1.) Lage des Plangebiet	6
1.2.) Verfahrenswahl	6
1.3.) Planungsziele	7
1.4.) Übergeordnete Planungen	7
1.4.1.) Ziele und Grundsätze der Raumordnung	7
1.4.2.) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	8
1.5.) Bestandsaufnahme	8
1.5.1.) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. unmittelbar angrenzend an das Plangebiet	8
1.5.2.) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts	9
2.) Städtebauliche Planung	11
2.1.) Nutzungs- und Baukonzept	11
2.2.) Festsetzungen	11
2.3.) Erschließung	13
2.3.1.) Verkehrliche Erschließung	13
2.3.2.) Medientechnische Erschließung	13
2.4.) Flächenbilanz	14
3.) Auswirkungen	15
Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	15
4.) Umweltbericht	16
4.1.) Einleitung	19
4.1.1.) Anlass und Aufgabenstellung	19
4.2.) Beschreibung der Planung	20
4.2.1.) Untersuchungsraum	20
4.2.2.) Kurzdarstellung der Ziele des Bebauungsplanentwurfs	20
4.3.) Vorgaben und Ziele übergeordneter Fachgesetze und Fachplanungen	21
4.3.1.) Fachgesetze und einschlägige Vorschriften	21
4.3.2.) Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen	24
4.3.3.) Schutzgebiete	24
4.4.) Natürliche Bedingungen, Landschaftsbild und Erholung	24
4.4.1.) Naturraum/ Relief	24
4.4.2.) Boden	25
4.4.3.) Fläche	25
4.4.4.) Grundwasser/ Oberflächenwasser/ Küstengewässer	26
4.4.5.) Klima/ Klimawandel/ Luftqualität	26
4.4.6.) Vegetation/ Biotope/ Baumbestand	27

4.4.7.) Fauna	30
4.4.8.) Schutzgebiete	31
4.4.9.) Landschaftsbild	31
4.4.10.) Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung.....	32
4.4.11.) Störfall / Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	32
4.4.12.) Kultur- und Sachgüter / Historisches Erbe.....	32
4.5.) Eingriffe in Natur und Landschaft	33
4.5.1.) Eingriffsermittlung	33
4.5.2.) Kompensation der Eingriffe	35
4.6.) Zusätzliche Angaben.....	36
4.6.1.) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung.....	36
4.6.2.) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	36
4.6.3.) Anderweitige Planungsmöglichkeiten	37
4.6.4.) Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	37
4.6.5.) Geplante Maßnahme zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen.....	38
4.7.) Zusammenfassung	39
4.8.) Quellenverzeichnis.....	40

1.) Plangebiet

1.1.) Lage des Plangebiet

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Ortslage. Es umfasst vollständig die Flurstücke 44 und 45 Flur 2 sowie teilweise das Flurstück 26/5 Flur 1 jeweils Gemarkung Marlow, der Gemeinde Sagard mit einer Gesamtfläche von gut 0,3 ha. Die Planzeichnung beruht auf einer Vermessung vom April 2022 des Vermessungsbüros Krawutschke in Bergen auf Rügen.

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

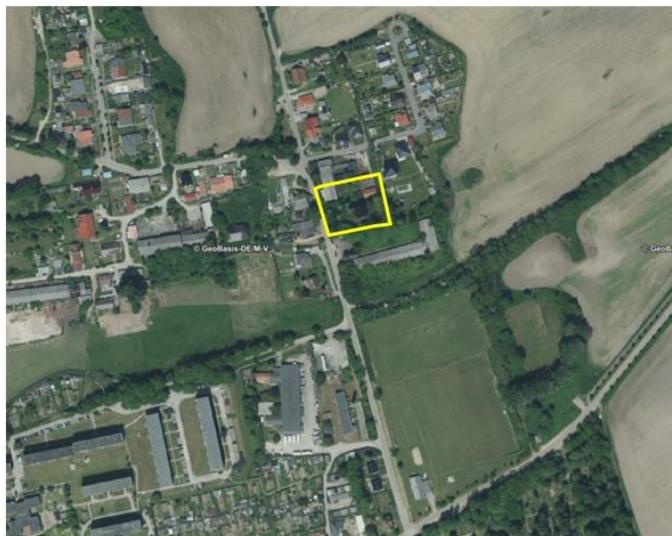


Abbildung 1:Luftbild mit Planungsumgriff

1.2.) Verfahrenswahl

Das Plangebiet war zu Beginn der Planung insbesondere im nördlichen Abschnitt teilweise bebaut. Auch wenn die anthropogene Vornutzung der Flurstücke sich über die südlichsten Gebäude nach Süden entwickelt hatte, konnten diese Flächen nicht dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet werden. Die Fläche ist erkennbar nicht dreiseitig von einer Ortslage umgeben.

Die Entwicklung auf der Basis eines Bebauungsplans der Innenentwicklung / Wiedernutzbarmachung von Flächen (13a BauGB) scheidet damit als Planungsinstrument aus. Die Genehmigungsbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen hatte in einer Skizze die betroffenen Grundstücke planungsrechtlich im Norden dem Innenbereich und im Süden dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet. Damit ist für die Erlangung von Planungsrecht ein Planungsverfahren notwendig.



Abbildung 2: Festlegung des Außenbereichsflächen nach § 35 BauGB

Die Anwendung einer Entwicklungssatzung (§ 34 Abs. 2 BauGB) als Planungsinstrument hätte ebenfalls ins Auge gefasst werden können, da die Fläche im FNP als Baufläche ausgewiesen ist. In Entwicklungs-Satzungen können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden. Hier böte sich neben der Darstellung der überbaubaren Grundstücksflächen entweder die Ausweisung der Art oder des Maßes der baulichen Nutzung an. Dies hängt letztendlich von dem konkreten Vorhaben ab. Ein Geschäftsgebäude / Bürogebäude, was im westlichen Bereich des Plangebiets vorgesehen ist, wäre mit dem Nutzungskatalog des Allgemeinen

Wohngebietes (im Gesetz als Ausnahmvorbehalt) wohl abgedeckt. Jedoch bliebe die Beurteilung der Einpassung in die Umgebung, die eher nach einem Reinen Wohngebiet (§3 BauNVO) aussieht, wiederum nur auf das Wohnen beschränkt.

Somit wird als einzig zielführend ein 2-stufiges Vollverfahren mit Umweltbericht und Artenschutzfachbeitrag zur Entwicklung von Baurecht sowohl für eine Wohnbebauung wie auch ein Geschäftshaus angesehen.

1.3.) Planungsziele

Mit der Planung werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung von Baurecht für v.a. Eigenheime zur Verbesserung der Wohnungsversorgung der örtlichen Bevölkerung sowie zur Unterstützung der Eigentumsbildung weiter Bevölkerungsschichten durch Ergänzung des bestehenden Wohngebiets,
- Entwicklung einer vorgenutzten, durch die angrenzende Wohnbebauung vorgeprägten Fläche zur Gewährleistung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB,
- Beseitigung nicht mehr genutzter baulicher Anlagen und dadurch Vermeidung eines städtebaulichen Missstandes mit dem Ziel von Fortentwicklung und Umbau eines vorhandenen Ortsteils gem. § 1 (6) Nr.4 BauGB sowie
- Schaffung und Erhalt von Arbeitsplätzen.

1.4.) Übergeordnete Planungen

1.4.1.) Ziele und Grundsätze der Raumordnung

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

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



Abbildung 3: Auszug aus dem RREP VR

Gemeinde Sagard, B-Plan Nr. 30 „Marlow“

recht entwickeln. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen.

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

Im Jahr 2016 wurden die Grundsätze der Raumordnung durch das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V, 2016) inhaltlich ergänzt. Gemäß der Zielsetzung 4.2 (1) LEP ist die Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die zentralen Orte zu konzentrieren. Im Programmsatz 4.1 (5) LEP M-V wird zudem als Ziel der Raumordnung festgelegt, dass in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen sind. Dabei sind auch die bislang nicht ausgeschöpften Flächenpotenziale aus den Bauleitplänen in die Prüfung einzubeziehen. Die Innenentwicklungspotenziale im Sinne 4.1 (5) LEP M-V beinhalten ausdrücklich Baulandreserven (d.h. bislang nicht ausgeschöpften Flächenpotenziale aus den Bauleitplänen), Brachflächen und leerstehende Bausubstanz.

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

1.4.2.) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Sagard mit Stand der 11. Änderung stellt für den Planbereich sowie die angrenzenden Gebiete eine Wohnbaufläche (W) dar, im Süden begrenzt eine Grünflächenausweisung die Wohnbaufläche.

Außerhalb und nördlich des Plangebiets verläuft eine Kennzeichnung einer Trinkwasserschutzzone.

Mit der Entwicklung des allgemeinen Wohngebiets entspricht der Bebauungsplan in Marlow den Vorgaben des Flächennutzungsplans. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abbildung 4: FNP-Planzeichnung, Stand 11. Änderung, ohne Maßstab

1.5.) Bestandsaufnahme

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

Auch wenn die nördlich, westlich und angrenzenden Flächen vom Charakter her durch Wohnen geprägt sind, ist die Planfläche eher als eine innerörtliche Brache und als anthropogen vorgenutzt zu bezeichnen. Es bestehen Nebengebäuden mit versiegelten Außenflächen, leergezogene Gebäude und Garagenhöfen. Ehemalige Nutzungen sind aufgegeben.

Der Leerstand setzt sich auch südlich des begrenzenden Grabens fort.

Für das Verfahren relevante Störfallanlage im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bestehen nicht in der Umgebung.

1.5.2.) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts

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

Schutzgebiete nach nationalem Recht

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) L 81 *Ost-rügen* umschließt die Ortslage Sagard. Das Plangebiet liegt umgeben von Siedlungsbe-reichen. Die geringste Entfernung des Plan-gebiets zum LSG L 81 beträgt in nördliche und östliche Richtung ca. 50 m. Angesichts der trennenden Wirkung des Siedlungsbe-reichs sind keine Auswirkungen auf das LSG zu erkennen. Ein Naturschutzgebiet ist in der Umgebung des Planungsgebiets nicht aus-gewiesen.

Gewässer / Gesetzlich geschützte Biotope

Gesetzlich geschützte und kartierte Biotope in der Umgebung zum Plangebiet werden auf dem Landesportal angezeigt. Im südlichen und westlichen Grenzbereich bestehen Ge-hölzgruppen.

Unmittelbar im Süden wird das Plangebiet durch das Fließgewässer das Gewässer II. Ordnung, Graben 37/68, begrenzt. Der Graben liegt in der Unterhaltungspflicht des WBV „Rügen“ (FG Gewässercode: 17:0:L 110/1 begrenzt). Hier ist ein Gewässerunterhaltungsstreifen von 5 m Breite ab der Böschungsoberkante darzustellen, der von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen (z. B. Zäune, Pfähle, PKW- Stellflächen, Nebengebäuden u. ä) freizuhalten ist.

Im Norden und Westen in einer Entfernung von jeweils ca. 195 m liegt der der Marlower Bach (17:0:Z 89) und südlich in einer Entfernung von ca. 600 m der Sagarder Bach (17:0:Z 88). Der Graben 37/68 mündet in den im weiteren Verlauf in den Marlower Bach. Der Marlower Bach wiederum mündet in den Großen Jasmunder Bodden, der Teil des WRRL-relevanten inneren Küstengewässers „Nordrügensche Bodden“ (DEM_VP_21) ist. Als ein „natürliches“ Fließgewässer ist der Marlower Bach gemäß § 27 Wasserhaushaltsgesetz (VWHG) so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines ökologischen und chemischen Zustandes vermieden und der „gute ökologische Zustand/ gute chemische Zustand“ bis 2027 erreicht wird.

Bei Umsetzung des hier in Rede stehenden Vorhabens sind zur Reduzierung der punktuellen Stoffeinträge/ Belastungen alle Minderungspotenziale bereits an der „Quelle“ zur Senkung der Stoffein-

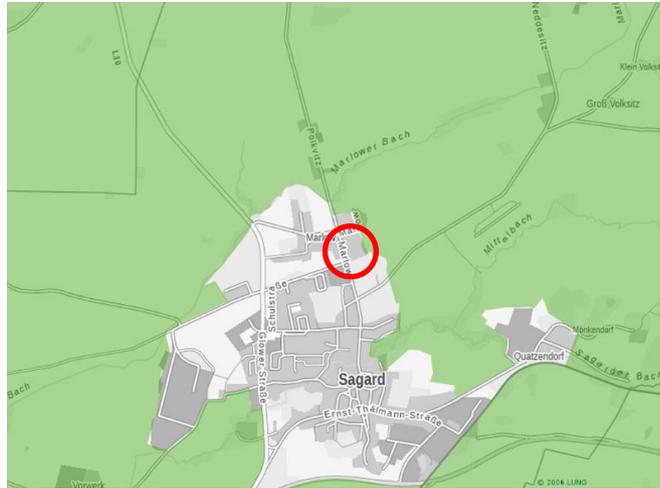


Abbildung 5: Geltungsbereich und LSG, Gewässer, ohne Maßstab

träge auszuschöpfen und alle möglichen Maßnahmen zur Vorreinigung des zufließenden Oberflächenwassers Vorort vorzusehen.

Wasserschutzgebiet

Im Norden liegt das Wasserschutzgebiet "Sagard" (Schutzzone III).

Denkmale / Bodendenkmale

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

Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Störfallbetriebe

In einer Entfernung von ca. 1.300 m südwestlich des Plangebietes befindet sich die Biogasanlage der Jasmunder Biogas GmbH & Co. KG. Die Biogasanlage unterfällt dem Genehmigungsregime des BImSchG in Zuständigkeit des StALU Vorpommern sowie den Anforderungen der unteren Klasse der 12. BImSchV (sog. Störfallverordnung).

Ebenfalls befindet sich in diesem Bereich eine Biogasaufbereitungsanlage der EWE ERNEUERBARE ENERGIEN GmbH. Die Biogasanlage dieser Betriebsstätte ist stillgelegt. Die Herkunft des Biogases für das BHKW erfolgt über die Jasmunder Biogas GmbH.

Darüber hinaus befindet sich in einer Entfernung von 1.200 m südlich des Plangebietes eine Anlage zum Recycling von Spezialmetallen am Standort Sagard, Sassnitzer Straße 10. Betreiberin ist die Buss & Buss Spezialmetalle GmbH mit gleichnamiger Adresse.

Die in Betrieb befindlichen, immissionsschutzrechtlichen genehmigten Anlagen verursachen Geräusch-, Geruchs- und Luftschadstoffemissionen. Grundsätzlich ist im Falle heranrückender (Wohn-)Bebauung das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme zu beachten. Jedoch liegen andere schützenswerte Nutzungen bereits zwischen den Emissionsorten und dem Plangebiet, sodass durch die vorliegende Planung von keiner Einschränkung der genannten Nutzungen auszugehen ist.



Abbildung 6: Lage des Wasserschutzgebietes, ohne Maßstab

2.) Städtebauliche Planung

2.1.) Nutzungs- und Bauungskonzept

Mit der Planung soll Wohnungsbau und wohnverträgliche Nutzungen vorbereitet werden. Konkret sind z.Z. vorgesehen die Entwicklung eines Bürogebäudes (Firmensitz) auf einem ca. 1.200 qm großen Grundstück und die Entwicklung einer Wohnbebauung als Einzel- oder Doppelhauses. Die Wohnbaufläche beträgt ca. 1.000qm. Zusätzlich wird der Uferbereich des südlich gelegenen Fließgewässers planungsrechtlich inklusive einer Bewegungsfläche gesichert.

Während das Geschäftshaus von der zentralen Marlower Erschließung angefahren werden soll, sind die Wohnbereiche von Norden über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Lasten Grundstück 44 erreichbar. Alle von der Planung betroffenen Grundstücke sind im Besitz eines Eigentümers.



Abbildung 7: Beispielhafter Städtebaulicher Entwurf, ohne Maßstab, 2023

2.2.) Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Der Nutzungsartenkatalog der BauNVO wird entsprechend der Lage im Plangebiet eingeschränkt. Grundsätzlich ausgeschlossen bleiben aus dem Nutzungsartenkatalog des § 4 BauNVO solche Nutzungen, die Störungen und Verkehr ins Gebiet hineinbringen würden und nicht unmittelbar die Wohnnutzung unterstützen:

- Dies gilt zuerst für gewerbliche Versorgungsanlagen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen. In der Gemeinde Sagard bestehen zahlreiche, darunter auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment, die bereits eine gute fußläufige Versorgung des Wohngebiets gewährleisten (Bereich der Glower- / Schulstraße). Schank- und Speisewirtschaften sind die einzigen im historischen Ortszentrum um die mittelalterliche Kirche verbliebenen öffentlichkeitswirksamen Nutzungen. Eine weitere räumliche Zerstreuung der Standorte der privatwirtschaftlichen Versorgungsinfrastruktur innerhalb des Gemeindegebiets würde zu einer Schwächung der Angebote und damit der zentralen Ortsbereiche führen. Tankstellen scheiden darüber hinaus auch wegen ihrer Anforderungen an eine direkte Anbindung an überörtliche Straßen praktisch aus.
- Gartenbaubetriebe unterliegen gem. § 201 BauGB dem Begriff der Landwirtschaft, wären folglich nach § 35 BauGB auch im Außenbereich privilegiert zulässig und sind nicht auf knappe Flächen innerhalb ausgewiesener Wohngebiete angewiesen.

Um in dem kleinen Baugebiet verkehrs- und flächenintensivere Nutzungen zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung auszuschließen und die funktionale Ausrichtung auf das Wohnen zu stärken, sollen des Weiteren im WA2 weitere Nutzungseinschränkungen erfolgen.

- Ausgeschlossen werden sollen Anlagen für die Verwaltung und weitere nicht störende Gewerbebetriebe. Anlagen für die Verwaltung sollen hingegen im westlichen Bereich des Plangebiets möglich sein.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der Lage differenziert mit einer GRZ von 0,4 im Westen und mit einer 0,25 im Osten festgesetzt, so dass auch unter Beachtung der Nebenflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO rund ein Drittel der Grundstücksflächen unversiegelt bleiben und nach § 8 LBauO M-V begrünt werden müssen.

Bei der Umgebungsbebauung handelt es sich um eingeschossige Gebäude überwiegend mit flacher Dachneigung, geringfügig auch mit ausgebautem Steildach. An der Zulässigkeit von eingeschossigen Wohngebäuden wird im WA2 festgehalten. Entlang der zentralen Erschließungsstraße in Marlow kann aus städtebaulichen Gründen auch eine Zweigeschossigkeit ermöglicht werden. Jedoch soll im Fall einer zweigeschossigen Anlage, die Dachneigung auf Grund der Höhenbeschränkung gering ausfallen, sodass das die maximale Gebäudehöhe einem eingeschossigen Gebäude mit Steildach ähnelt.

Mit Bezug auf die Höhenlage nach NHN wird ein einheitliches Gesamtbild gewährleistet. In den rückwärtigen Bereichen bleibt die Gebäudehöhe auf ca. in der Örtlichkeit gemessenen 8,5 m begrenzt (jeweils gemessen über der Höhe der erschließenden Verkehrsfläche), um hier bei zweigeschossigen Gebäuden die Errichtung eines zusätzlichen Dachgeschosses auszuschließen.

Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen angegeben.

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

Grünordnung

Grundsätzlich gilt für nicht überbaute Grundstückflächen § 8 der LBauO-MV. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind 1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und 2. zu begrünen oder zu bepflanzen. Insofern wird der Planbereich zukünftig stark durchgrünt bleiben und optisch mit der im Süden und Südosten bestehenden Vegetation zusammenwirken.

Relativ zentral im Plangebiet befindet sich eine Buche mit einem Stammumfang von 2,6m und einen Kronen Durchmesser von ca.16m. Diese Buche wird auf Grund der räumlichen Dominanz zum Erhalt festgesetzt. Die vorgesehenen baulichen Ziele der Planung werden dadurch nicht eingeschränkt.

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

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

Anfallendes Oberflächenwasser soll im Planbereich zur Versickerung gebracht werden, soweit es angesichts der Bodenverhältnisse möglich ist (Sande, sickerwasserbestimmt). Fußwege und Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchläs-

sigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind unzulässig.

2.3.) Erschließung

2.3.1.) Verkehrliche Erschließung

Der westliche Planbereich liegt unmittelbar an einer bestehenden Erschließungsstraße. Die Flächen des östlichen Plangebiets werden durch privat zu errichtende neue Stichstraßen als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte von Norden erschlossen. Dies ist möglich da die von der Planung betroffenen Grundstücke Nr.44 und 45 in der Hand eines Eigentümers sind. Dies schließt die unmittelbar nördlich gelegenen Flächen, die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen, mit ein.

Auf die Darstellung der Binnengliederung innerhalb der Verkehrsfläche wird verzichtet, sodass bei späteren Änderungen keine Bebauungsplananpassung notwendig wird. Bei der Darstellung der Verkehrsflächen steht es der Gemeinde frei, die gesamte Flurstücksfläche oder Teile davon als Verkehrsfläche darzustellen, unabhängig, ob es in diesen Bereichen Begleitgrün, Gräben, Verkehrsinseln usw. gibt.

2.3.2.) Medientechnische Erschließung

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

Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

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

Das von den befestigten und bebauten Flächen gesammelt abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser nach § 54 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz und ist dem ZWAR gem. § 40 Abs. 2 LWaG vom Grundsatz her zu überlassen (Anschlusszwang gem. § 3 der Abwasseranschlusssatzung). Auf dem Flurstück 45 sind bereits Anschlusschächte für Schmutz- und Niederschlagswasser vorhanden. Die Entsorgung des Wohngebiets wird über die geplanten Anlagen abgesichert werden können (Aufbau eines Trennkanals).

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

Sollte das gesammelte Niederschlagswasser in ein Gewässer (hier: Vorflutgraben 37/68) vorgesehen sei, stellt das Einleiten gemäß § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar, die gemäß § 8 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf. Diese ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen durch den ZWAR zu beantragen. Das Gewässer 37/68 fließt in den L 110/1 und mündet in den Marlower Bach (Z 89), welcher ein berichtspflichtiges Gewässer nach der EU-Wasserrahmenrichtlinie ist. Verwiesen wird auf die Artikel 1 und 4 der EG-WRRL, die jede nachteilige Änderung des Zustandes eines Oberflächengewässers (Verschlechterungsverbot) untersagen, wobei alle Oberflächengewässer zu schützen, zu verbessern und zu sanieren sind, mit dem

Ziel, einen guten chemischen Zustand der Oberflächengewässer zu erreichen (Zielerreichungsgebot).

Eine Löschwasserversorgung in Höhe des Grundschutzes (48 m³ für 2 Stunden) ist über das Trinkwassernetz des ZWAR nach aktueller Einschätzung in ganz Sagard gewährleistet. Über die sich im Umfeld des Plangebietes befindenden Hydranten können maximal 48,00 m³/h Löschwasser bereitgestellt werden. Diese Werte sind als Löschwassermenge für die zweistündige Erstbrandbekämpfung gemäß DVGW - Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 zu verstehen. Bei gleichzeitiger Entnahme aus mehreren Hydranten reduzieren sich die Einzelentnahmemengen, so dass insgesamt auch nur maximal 48,00 m³/h Löschwasser verfügbar ist.

Das Löschwasser ist innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt. Über die sich im weiteren Umfeld des Plangebietes befindenden Hydranten (Hy-Nr. 33004, 33005, 33040 und 33041) können maximal 48,00 m³/h Löschwasser bereitgestellt werden. Durch den Ausschluss von Rohrdächern ist dieser Löschwasservorrat ausreichend.

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

Energieversorgung

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

Abfallentsorgung

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

2.4.) Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz. Insgesamt werden 2.636 qm Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche von 855 qm sowie einer zu erwartenden Gesamtversiegelung (incl. Erschließung) von rund 1.590 qm festgesetzt.

	Flächen- größe	GRZ	Zulässige Grundfläche	Zulässige Versiegelung	Bestehende Ver- siegelung	Zusätzliche Versiegelung
WA1	1.307 qm	0,4	523 qm	784 qm	- 228 qm	+ 556 qm
WA2	1.329 qm	0,25	332 qm	498 qm	- 282 qm	+ 216 qm
Verkehrsfläche (öffentlich)	308 qm			308 qm	- 308 qm	+ - qm
Graben	383 qm			---		
Gesamt	3.327 qm			1.590 qm		772 qm

Auf Grund der vorherigen Nutzung des Plangebiets ist von einer zusätzlichen maximalen Versiegelung von 772 qm auszugehen.

3.) Auswirkungen

Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

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

- Vorrangig ist die Wohnungsversorgung der örtlichen Bevölkerung, auch durch Unterstützung der Eigentumsbildung der Bevölkerung. Die Planung dient in geringem Maß der Sicherung der Wohnbedürfnisse der örtlichen Bevölkerung, auch unter Berücksichtigung der regionalen Funktion Sagards als Grundzentrum.
- Die Belange von Natur- und Umweltschutz sind angesichts der Bebauung auf bisherig nur geringfügig vorgenutzten Flächen berührt. Durch die Arrondierung des Siedlungsbereichs können bestehende Flächenbedarfe vergleichsweise sparsam und schonend auf durch den Siedlungsbereich vorgeprägten berücksichtigt werden. Von der offenen Landschaft ist das Plangebiet durch die bestehende Umgebungsbebauung abgetrennt. Über das Maß derzeitiger Beeinträchtigungen hinausgehende Auswirkungen auf angrenzende Naturbereiche sind aufgrund der Vorprägung sowie der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs nicht zu erwarten.

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

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

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

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

Sagard, September 2023

4.) Umweltbericht

Gemeinde Sagard
Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 30 „Marlow“
Umweltbericht

Stand: 18.09.2023

Auftraggeber: Amt Nordrügen (Gemeinde Sagard)
Ernst-Thälmann-Straße 37, 18551 Sagard

Verfasser Umweltbericht: grünblau Landschaftsarchitektur Kirsten Fuß
Fährstraße 7, 18439 Stralsund

Bearbeiter: Norman Schlorf,
M.Sc. Raumentwicklung & Naturressourcenmanagement

Planverfasser
Bauleitplanung: lars hertelt – Stadtplanung und Architektur
Dipl.-Ing. Lars Hertelt, Freier Stadtplaner und Architekt
Wilhelmstraße 58, 76133 Karlsruhe
Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Inhaltsverzeichnis

4.1 Einleitung	19
4.1.1 Anlass und Aufgabenstellung	19
4.2 Beschreibung der Planung	20
4.2.1 Untersuchungsraum	20
4.2.2 Kurzdarstellung der Ziele des Bebauungsplanentwurfs	20
4.3 Vorgaben und Ziele übergeordneter Fachgesetze und Fachplanungen	21
4.3.1 Fachgesetze und einschlägige Vorschriften	21
4.3.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen	24
4.3.3 Schutzgebiete	24
4.4 Natürliche Bedingungen, Landschaftsbild und Erholung	24
4.4.1 Naturraum/ Relief	24
4.4.2 Boden	25
4.4.3 Fläche	25
4.4.4 Grundwasser/ Oberflächenwasser/ Küstengewässer	26
4.4.5 Klima/ Klimawandel/ Luftqualität.....	26
4.4.6 Vegetation/ Biotope/ Baumbestand	27
4.4.7 Fauna.....	30
4.4.8 Schutzgebiete	31
4.4.9 Landschaftsbild	31
4.4.10 Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung	32
4.4.11 Störfall / Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen.....	32
4.4.12 Kultur- und Sachgüter / Historisches Erbe	32
4.5 Eingriffe in Natur und Landschaft	33
4.5.1 Eingriffsermittlung	33
4.5.2 Kompensation der Eingriffe	35
4.6 Zusätzliche Angaben	36
4.6.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung	36
4.6.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich.....	36
4.6.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	37
4.6.4 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	37
4.6.5 Geplante Maßnahme zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	38
4.7 Zusammenfassung	39
4.8 Quellenverzeichnis	40

4.1.) Einleitung

4.1.1.) Anlass und Aufgabenstellung

Die Umweltprüfung gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt sind. Die Umweltprüfung wird gemäß den Hinweisen der Fachbehörden aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB erstellt.

Ziel der Planung ist die Schaffung von bis zu drei Wohnbauplätzen in zwei getrennten Wohnbauflächen, wobei in der straßenseitigen Wohnbaufläche anteilig auch nichtstörendes Kleingewerbe/ Büroräume zulässig sein sollen. Die frühere Nutzung der Fläche entspricht nur noch in untergeordnetem Maße den umgebenden Nutzungen, sodass eine Angleichung der zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten dringend geboten ist. Das Plangebiet umfasst dabei die unter Punkt 2.1 *Untersuchungsraum* aufgeführten Flurstücke innerhalb der Flur 2 der Gemarkung Marlow bei Sagard in der Gemeinde Sagard.

Das Vorhaben sieht die Schaffung von zwei Wohnbauplätzen vor, welche über die angrenzenden Verkehrsflächen und ein einzurichtendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an das Straßennetz des Ortsteils angebunden werden sollen.

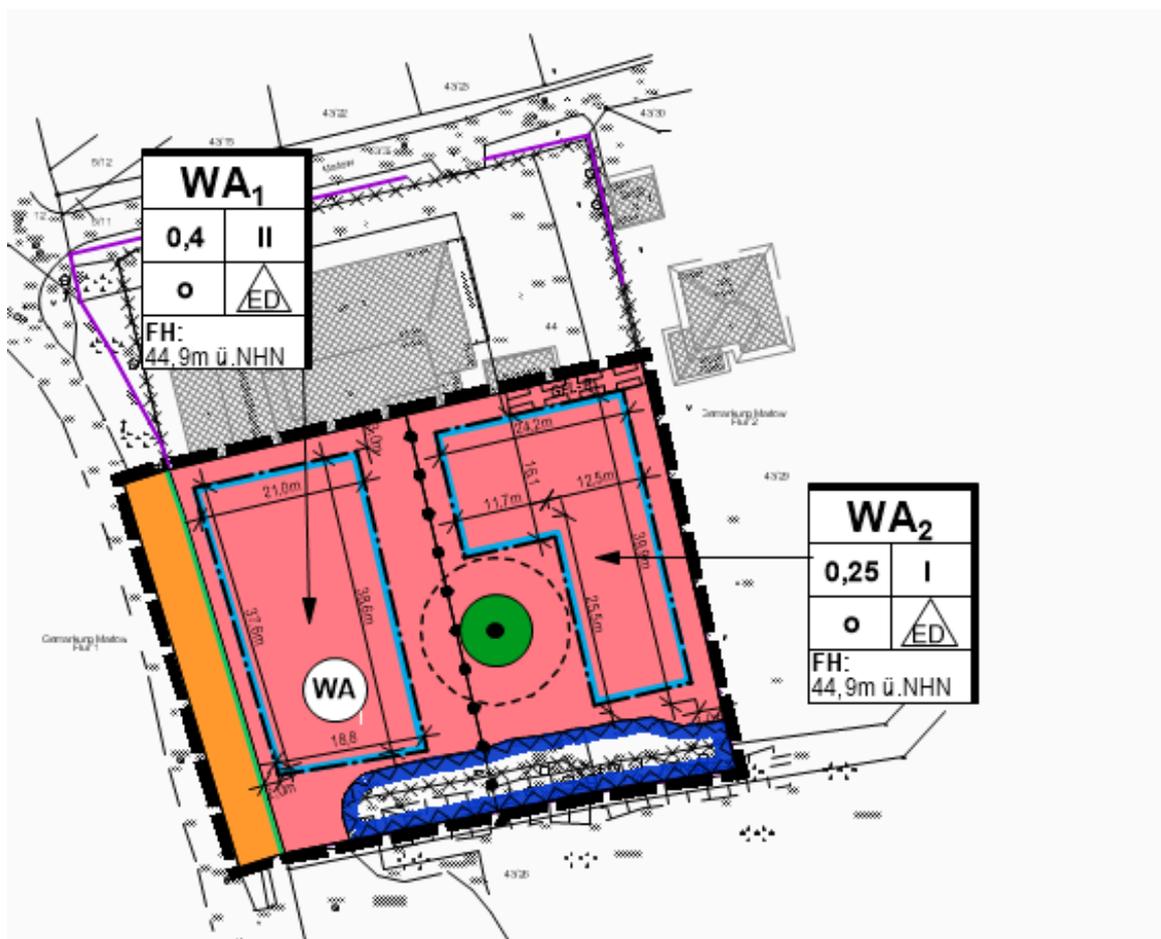


Abbildung 2: Auszug aus dem Bebauungsplanentwurf, unmaßstäblich

4.2.) Beschreibung der Planung

4.2.1.) Untersuchungsraum

Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 30 „Marlow“ befindet sich innerhalb des Ortsteils Marlow in der Stadt Sagard. Die Stadt Sagard befindet sich als Grundzentrum der Gemeinde Sagard in zentral-südlicher Lage innerhalb der Gemeinde. Das Vorhaben befindet sich in der Gemarkung Marlow bei Sagard, Flur 2 und umfasst die südliche Teilfläche eines ehemaligen Molkereibetriebes mit Nebenanlagen. Die nachfolgenden Flurstücke werden jeweils anteilig in Anspruch genommen:

- Flur 2: 26/5, 44/2, 45/1 und 45/2

Die Plangebietsfläche beträgt knapp 0,3 ha. Sie war langjährig Bestandteil einer ehemaligen Molkerei. Die damaligen Gebäudestrukturen wurden jüngst abgebrochen, die vormals bestehende Versiegelung wurde größtenteils zurückgebaut. Die Plangebietsfläche wird im Westen von der Straße *Marlow* und im Norden von der nördlichen Teilfläche der ehemaligen Molkerei begrenzt. Südlich grenzt ein temporär wasserführender Graben sowie ein mit einer teils baufälligen Baracke bestandenes Kleingewerbegebiet mit mäßiger bis hoher Versiegelung und teils hochgewachsener Ruderalvegetation an. Östlich sowie nördlich jenseits der Brachfläche grenzt eine kompakte bis lockere Einfamilienhaussiedlung an, welche von Hausgärten und niedrigen Heckenstrukturen gegliedert werden.

Der Untersuchungsraum für das Vorhaben ist grundsätzlich auf den Geltungsbereich des Vorhabens (Vorhabengebiet) beschränkt. Bei Bedarf werden auch die umliegenden Siedlungs-, Verkehrs- und Gehölzflächen berücksichtigt.

Der Untersuchungsraum liegt innerhalb der Landschaftszone *Ostseeküstenland*.

4.2.2.) Kurzdarstellung der Ziele des Bebauungsplanentwurfs

Mit der Planung soll Baurecht für v.a. Eigenheime zur Verbesserung der Wohnungsversorgung der örtlichen Bevölkerung geschaffen werden. Zeitgleich sollen nicht mehr nutzbare bauliche Anlagen zurückgebaut werden um eine positive bauliche Entwicklung des bestehenden Wohngebiets zu fördern und bauliche Missstände zu beseitigen. Schließlich dient die Schaffung von Baurecht für ein Geschäfts- bzw. Bürogebäude dem Erhalt bzw. der Schaffung von regional verankerten Arbeitsplätzen.

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

<i>Nutzung</i>	<i>Fläche (Planung)</i>	<i>zulässige Grundfläche</i>	<i>Versiegelung (Planung)</i>	<i>Versiegelung (Bestand)</i>	<i>Versiegelung (Veränderung)</i>
WA1	1.307 m ²	523 m ²	784 m ²	228 m ²	ca. + 556 m ²
WA2	1.329 m ²	332 m ²	498 m ²	282 m ²	ca. + 216 m ²
Verkehrsfläche (öffentlich)	308 m ²		308 m ²	308 m ²	+ - 0 m ²
Graben	383 m ²		-	-	+ - 0 m ²
Gesamt	3.327 m²	855 m²	1.590 m²	818 m²	ca. + 772 m²

Tabelle 1: Flächenbilanz des Vorhabens.

Insgesamt werden gut ca. 3.327 m² Plangebiet mit einer voraussichtlichen zulässigen Grundfläche von 855 m² und einer geplanten Versiegelung von 1.590 m² (inkl. Verkehrsfläche) überplant. Es

kommt zu einer zusätzlichen Versiegelung von bis zu 772 m².

4.3.) Vorgaben und Ziele übergeordneter Fachgesetze und Fachplanungen

4.3.1.) Fachgesetze und einschlägige Vorschriften

Baugesetzbuch BauGB)

Im Sinne des Ressourcenschutzes ist allgemein ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, dabei ist der Innenentwicklung Vorrang vor einer Entwicklung auf der sog. „grünen Wiese“ zu geben (§ 1a (2) BauGB). Landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wald sollen nach § 1a (2) BauGB nur in begründeten Fällen umgewandelt bzw. für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Das Vorhaben soll im Ortsteil Marlow in der Stadt Sagard realisiert werden. Das Vorhabengebiet war langfristig mit einer alten Molkerei und zahlreichen Nebengebäuden bebaut gewesen. Die vormalige Bebauung sowie die großflächige Versiegelung wurden vollständig entfernt. Das Gebiet stellt sich heute als städtische Brachfläche mit ruderaler und Pioniervegetation dar, die bauliche Vorprägung ist jedoch weiterhin präsent. Im Süden verläuft ein temporär wasserführender Graben mit säumenden Gehölzen, die westlich angrenzende Straße wird ebenfalls anteilig von Gehölzen begleitet. Das Vorhabengebiet ist nahezu vollständig von weiterer städtischer Nutzung umgeben (überwiegend modernere Wohnhäuser mit gepflegten Hausgärten und wenigen Großbäumen, anteilig Kleingewerbe- und Verkehrsflächen, im weiteren Umfeld Ackerflächen und Gehölzsäume entlang des Marlower Baches). Eine Zerschneidung von unberührten Natur- oder großen, zusammenhängenden Landwirtschaftsflächen ist nicht gegeben. Der Vorgabe der Ressourcenschonung wird entsprochen. Der Bebauungsplan wurde aus dem angepassten Flächennutzungsplan heraus entwickelt und entspricht dessen Vorgaben.

Naturschutz und Landschaftspflege gemäß §§ 1-6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gemäß den Festschreibungen in § 1 (1) des BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres Wertes und der Grundlage für Leben und Gesundheit der Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen. Dabei sind speziell die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Vielfalt, Eigenart, Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft zu erhalten, zu fördern und im Bedarfsfall wieder herzustellen. Mit inbegriffen sind der Schutz der lebensfähigen Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen, der Ökosysteme und Biotope sowie der darin vorkommenden Lebensgemeinschaften (§ 2). Abschließend sind auch Naturlandschaften sowie historisch gewachsene Kulturlandschaften zu bewahren (§ 4). Großflächig unzerschnittene Landschaftsräume sind vor Zerschneidung zu bewahren (§ 5), Freiräume in besiedelten und siedlungsnahen Bereichen sind zu erhalten bzw. im Bedarfsfall neu zu schaffen (§ 6).

Das Vorhaben führt zum Neubau von Wohngebäuden innerhalb einer wohnbaulich genutzten Siedlung. Erhebliche bauliche Veränderungen, die optisch über den Bestand hinaus gehen, sind nicht vorgesehen und fügen sich daher in den Siedlungsbestand ein. Einer Zerschneidung großflächiger Freiräume wird durch die Nutzung einer baulich vorgeprägten, straßenbegleitenden Fläche vorgebeugt. Das Landschaftsbild wird durch die Umsetzung nicht negativ beeinträchtigt, der allgemeine Siedlungscharakter bleibt erhalten.

Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der Fauna-Flora-Habitate- Richtlinie (FFH-RL) und für die europäischen Vogelarten (nach europäischer Vogelschutz-Richtlinie – VS-RL) ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten und somit ein Vollzugshindernis für die Bauleitplanung verursachen können.

Der Aufstellung des aktuellen Bebauungsplans ging ein Baugenehmigungsverfahren voraus, wäh-

renddessen der Abriss der Bestandsgebäude durch eine artenschutzrechtliche Begutachtung begleitet wurde. (Frau Heike Grunewald, Naturschutzfachliche Gutachten und Kartierungen, Putbus, 30.06.2021). Gemäß der Begutachtung von Brutvögeln und Fledermausbeständen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Verlorengegangene Nistquartiere der Brutvögel sind durch die Errichtung von entsprechenden Nisthilfen auszugleichen. Eine detailliertere Darstellung der artenschutzrechtlichen Belange und der Prüfung der Verbotstatbestände werden im Artenschutzfachlichen Gutachten (Anlage 1) erläutert.

Baumschutz gemäß §§ 18 Naturschutzausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V)

Entsprechend § 18 NatSchAG M-V sind alle Bäume (mit Ausnahmen) mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm bei einer Messhöhe von 1,30 m über dem Erdboden gesetzlich geschützt. Nach §19 NatSchAG M-V sind alle Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen gesetzlich geschützt. Ergänzend sind gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Sagard u.a. Laubbäume ab einem Stammumfang von mindestens 50 cm und Nadelbäume ab einem Stammumfang von 70 cm (jeweils gemessen in 100 cm Höhe) sowie mehrstämmig ausgebildete Bäume, wenn wenigstens zwei Stämme jeweils einen Stammumfang von mindestens 40 cm aufweisen, geschützt. Die Beseitigung oder Schädigung gesetzlich geschützter Bäume oder Alleen ist verboten, lediglich pflegerische Maßnahmen zur Gefahrenabwehr oder zur Verhinderung größerer Schäden sind zugelassen. Zudem können die zuständigen Naturschutzbehörden, unter Wahrung bestimmter Voraussetzungen, Ausnahmen der genannten Verbote zulassen. Die Kompensation von Baumverlusten erfolgt gemäß Baumschutzkompensationserlass bzw. gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Sagard.

Der Baumbestand im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung wurde erfasst. Zur Umsetzung des Vorhabens sind nach derzeitigem Stand keine Fällungen von Einzelbäumen innerhalb des Vorhabengebietes notwendig. Mögliche Beeinträchtigungen des Kronentraufbereichs bzw. des Wurzelraums einzelner Bäume sind jedoch nicht vollständig auszuschließen. Alle zu erhaltenden Bäume sind während potenzieller Bautätigkeiten im unmittelbaren Umfeld dieser Bäume vor mechanischen und anderen Beschädigungen zu schützen. Beeinträchtigungen oder Abgänge von Einzelbäumen sind ggf. durch Neupflanzungen zu kompensieren.

Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG M-V

Entsprechend den Festsetzungen nach § 20 Abs. 1 und 2 NatSchAG M-V sind Zerstörungen, Beschädigungen oder Beeinträchtigungen von geschützten Biotopen (Anhang 2 NatSchAG M-V) und Geotopen verboten. Im Einzelfall kann die zuständige Naturschutzbehörde Ausnahmen zu den Verboten zulassen.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope. Eine direkte, bauliche Betroffenheit von Biotopen kann daher ausgeschlossen werden. Mittelbare Betroffenheiten von nahen Biotopen sind angesichts der Vornutzung, der umgebenden Bestandsnutzungen und der sich lediglich geringfügig erhöhenden wohnbaulichen Nutzung bei Umsetzung des Bebauungsplans nicht ersichtlich.

Schutz der Wälder gemäß Landeswaldgesetz (LWaldG M-V)

Gemäß §1 (2 und 3) des Landeswaldgesetzes MV (LWaldG M-V) ist der Wald innerhalb der Landesgrenzen Mecklenburg-Vorpommerns wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima allgemein, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Biodiversität, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur sowie die Erholung der Bevölkerung zu schützen, zu erhalten und zu mehren. Eine Verschlechterung des allgemeinen Zustandes des Waldes durch Vorhaben in direkter oder indirekter Weise ist nicht hinzunehmen.

Das Vorhaben berührt keinen Wald, weder direkt noch in unmittelbarer Nähe befinden sich Wald-

flächen. Sämtliche Nutzungen und baulichen Tätigkeiten finden außerhalb der Waldabstandsgrenze (30 m) statt.

Bodenschutz gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i.V.m. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V)

Im Sinne des Bodenschutzes sind die Funktionen des Bodens zu sichern oder wieder herzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen (§ 1 BBodSchG). Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichten Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Das Plangebiet umfasst eine Brachfläche, die noch bis vor kurzem mit einem alten Molkereigebäude und dazugehörigen Nebenanlagen sowie einer nahezu vollständigen Versiegelung überzogen war. Die Flächen waren bzw. sind baulich vorgeprägt. Das Flächenrecycling entspricht dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden und der Reduzierung von Neuversiegelung.

Küsten- und Gewässerschutz gemäß § 29 NatSchAG M-V

Zum Schutz von Küstenbereichen und Binnengewässern ist eine ufernahe Bebauung an entsprechenden Wasserkörpern nur bei Einhaltung von Mindestabständen zulässig. Hiervon sind gewässerbezogene Anlagen (z.B. Fischereihäfen, Seerettungsanlagen, Hochwasserschutzbauten) nicht betroffen. Zusätzlich können Ausnahmen für weitere bauliche Anlagen zugelassen werden.

Auf Grund der Entfernung zum nächsten Küstengewässer sind die Schutzziele des § 29 NatSchAG M-V nicht betroffen, sodass eine weitere Betrachtung des Küsten- und Gewässerschutzes entfällt.

Vorgaben der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Die EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) hat nach Artikel 1 das Ziel, den Zustand der aquatischen Ökosysteme und der unmittelbar von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete zu schützen und zu verbessern, eine nachhaltige Wassernutzung zu fördern, die Einleitung und Freisetzung sogenannter prioritärer Stoffe und prioritärer gefährlicher Stoffe in die aquatische Umwelt zu reduzieren bzw. einzustellen, die Verschmutzung des Grundwassers zu verringern und die Auswirkungen von Überschwemmungen und Dürren zu mindern. Für alle Gewässer und das Grundwasser sollte bis 2015 (Fristverlängerung bis 2027) der gute ökologische Zustand erreicht werden.

Das Vorhaben betrifft keine berichtspflichtigen Fließ-, Stand- oder Küstengewässer nach EU-Wasserrahmenrichtlinie.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Anfallendes Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt bzw. direkt oder indirekt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG).

Es wird angestrebt, das Niederschlags- und Oberflächenwasser wie bisher vollständig innerhalb des Plangebietes bzw. den daran angrenzenden Flächen zu versickern. Überflüssiges Niederschlagswasser wird an die Anlagen des ZWAR übergeben (Aufbau eines Trennkanals).

Anfallendes Schmutzwasser wird am Standort über die vorhandenen bzw. kleinräumig zu ergänzenden Anlagen des ZWAR entsorgt.

4.3.2.) Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

Vorgaben der Raumordnung

Seit 2010 besteht der aktuelle Raumordnungsplan in Form des *Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern* (RREP VP). In den Ausführungen zu den Aspekten *Umwelt- und Naturschutz* in der *Freiraumentwicklung* sowie in den allgemeinen *Leitlinien einer nachhaltigen Regionalentwicklung* sind Zielstellungen zum Umweltschutz enthalten. So sollen u.a. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft ebenso erhalten werden wie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und ihre vielfältig-schöpferische Entwicklung. Gleichzeitig sollen angemessene Pflege- und Schutzmaßnahmen zur Einhaltung und Umsetzung der genannten Leitlinien durchgeführt werden.

Die Gemeinde Sagard ist gemäß des RREP VP als Grundzentrum ausgewiesen. Überlagernd wird der Standort als Tourismusschwerpunktraum sowie als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt.

Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Sagard stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche (W) dar. Mit der geplanten Entwicklung des allgemeinen Wohngebiets entspricht der Bebauungsplan den Vorgaben des FNP und wird daher aus diesem entwickelt.

Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan existiert für die Gemeinde Sagard nicht.

4.3.3.) Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete (GGB, VSG)

Das Vorhabengebiet befindet sich in keinem internationalen Schutzgebiet.

Die dichtesten internationalen Schutzgebiete liegen mit ca. 2,7 km Entfernung in Richtung Westen (GGB DE 1446-302 Nordrügensche Boddenlandschaft bzw. VSG DE 1446-401 Binnenbodden von Rügen) und sind somit für das Vorhaben nicht von Relevanz.

Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen dieser Schutzgebiete sind nicht gegeben.

Nationale Schutzgebiete (NSG, LSG, Flächennaturdenkmal)

Das Landschaftsschutzgebiet LSG 81 Ostrügen befindet sich in ca. 60 m zum Vorhabengebiet. Auf Grund der umgebenden Bebauung und der Entfernung zur Schutzgebietskulisse kann eine Betroffenheit des Schutzgebietes ausgeschlossen werden.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Das nördlich angrenzende Wasserschutzgebiet Sagard (MV_WSG_1447_03) ist vom Vorhaben nicht betroffen.

4.4.) Natürliche Bedingungen, Landschaftsbild und Erholung

4.4.1.) Naturraum/ Relief

Das Bebauungsplangebiet befindet sich naturräumlich in der Landschaftseinheit *Nord- und Ostrügensches Hügel- und Boddenland* in der Großlandschaft *Nördliches Insel- und Boddenland* innerhalb der Landschaftszone *Ostseeküstenland*.

Das Gelände ist überwiegend flach bis mäßig hügelig bei einer durchschnittlichen Geländehöhe von ca. 35 m NHN.

4.4.2.) Boden

Nach Aussage der geologischen Karten des Kartenportals Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern [2] stehen im Plangebiet oberflächlich *Geschiebemergel der Hochflächen* (qw3, Mg-Lg, gm; Pleistozän, Weichsel-Kaltzeit, Mecklenburger Vorstoß (W 3)) an.

Besondere geologische Formationen (z.B. Steilküsten, Osrücken oder sonstige Erhebungen) sind im Plangebiet nicht vorhanden, wodurch potenzielle Gefährdungen ausgeschlossen werden können. Bodendenkmale, Vorkommen wertvoller Bodentypen oder nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Geotope sind innerhalb des Plangebiets oder auf daran unmittelbar angrenzenden Flächen nicht bekannt. Das gesamte Gebiet weist durch die frühere Nutzung sowie durch die jüngst abgebrochene Überbauung und flächenhafte Versiegelung anteilig stark veränderte Böden auf. Die ehemals versiegelten Flächen rund um die Molkerei und deren Nebengebäude wurden hauptsächlich als Verkehrs- oder Lagerflächen genutzt. Die derzeitige Brachfläche ist überwiegend unversiegelt, das Bodengefüge ist teils erheblich verdichtet.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Altlastenflächen bekannt.

In den frisch entsiegelten Bereichen des Vorhabengebietes entwickeln sich die natürlichen Bodenfunktionen (Durchwurzelungsraum für Pflanzen, Lebensraum für Bodenorganismen, Wasser- und Nährstoffspeicher, Grundwasserneubildung) langfristig wieder aus, wobei durch das gestörte Bodengefüge auch langfristig keine Revitalisierung der Bodenfunktionen zu erwarten ist. Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte besteht weiterhin.

Im Bereich der geplanten Neuversiegelungen wird die Grundwasserneubildungsfunktion des Bodens eingeschränkt. Zudem wird es durch Neuversiegelung zu einem lokalen Verlust der gesamten Bodenfunktionen (Standort-, Produktions-, Lebensraum-, Pufferfunktion etc.) kommen. Unter Berücksichtigung der langjährigen Bestandsversiegelung fällt die Neuversiegelung in Höhe von ca. 772 m² (Wohnbebauung, Verkehrserschließung/ Nebengelasse) moderat aus. Die geplanten Neuversiegelungen finden vollständig im Bereich der früheren Molkerei bzw. dessen Nebenanlagen statt, Abweichungen vom natürlichen Bodengefüge sind bereits flächig vorhanden. Durch die Nutzung eines bereits vorbeeinträchtigten Standortes wird der Flächenverbrauch im Verhältnis zu einer gänzlich ungestörten Freifläche reduziert und ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1 a BauGB gewährleistet.

Ergänzend zur geplanten Nutzung (Wohngebiet) ist während der Bauzeiten mit den üblichen Begleiterscheinungen (Baustelleneinrichtung, Lagerung von Material, Ausheben von Erschließungsgräben/ Fundamentflächen), Abtragung von Oberboden, lokale Verdichtungen) zu rechnen.

Das Vorhaben sieht insgesamt keine erheblichen Veränderungen des Schutzgutes Boden vor, welche den ursprünglichen Zustand erheblich negativ beeinträchtigen könnten.

4.4.3.) Fläche

Das Vorhabengebiet stellt sich derzeit als Brachfläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs dar. Zuvor war sie aber über viele Jahrzehnte hinweg vollständig bebaut bzw. versiegelt (alte Molkerei mit entsprechenden Nebenanlagen). Der Abriss sowie die Entsiegelung der Fläche erfolgten in Vorbereitung auf die in diesem Dokument beschriebene Neubebauung mit Wohn- und Geschäftsnutzung. Auf Grund der ehemaligen Nutzung und der Zugehörigkeit des Plangebiets zum Siedlungsgefüge kann die Fläche insgesamt als deutlich baulich vorgeprägt und daher geringwertig – im Vergleich zu einer unbebauten, naturnahen Freifläche – bewertet werden.

Durch die Standortwahl wird der Eingriff in das Schutzgut Fläche dahingehend minimiert, dass keine gänzlich unbeanspruchten Freiflächen zur Realisierung der Planung verwendet werden. Zudem ist das Vorhaben nicht dazu geeignet, Zerschneidungen ungestörter Freiräume herbeizuführen. Durch die Überplanung einer baulich vorgeprägten Fläche innerhalb eines Siedlungsraums ist das Schutzgut Fläche vom Vorhaben nicht betroffen.

4.4.4.) Grundwasser/ Oberflächenwasser/ Küstengewässer

4.4.4.1.) Grundwasser

Das Vorhabengebiet befindet sich im Einzugsgebiet des Grundwasserkörpers DE_GB_DEMV_WP_KO_10_16, welcher sich in einem guten mengenmäßigen und einem guten chemischen Zustand befindet. Belastungen des Gewässerkörpers, z.B. durch schädliche Stoffeinträge, liegen nicht im schädlichen Maße vor. Innerhalb des Plangebiets steht ein weichselzeitlicher Geschiebemergel (NH2) an, den Grundwasserleiter bilden glazifluviale Sande des Weichsel-Komplexes (NLH2). Der Grundwasserflurabstand liegt im Großteil der Fläche bei > 10 m, lediglich im südöstlichen Übergangsbereich zum südlich verlaufenden Graben wird ein Grundwasserflurabstand von > 5 - 10 m angegeben. Es besteht ein nutzbares Dargebot, welches zur öffentlichen Trinkwasserversorgung genutzt wird. Die mittlere Grundwasserneubildungsrate liegt bei 118,4 mm/a. Mit einer Mächtigkeit bindiger Deckschichten von > 10 m gilt der Grundwasserleiter als bedeckt, die Geschütztheit wird mit *hoch* angegeben.

Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen des Grundwasserkörpers sind auf Grund von Art und Umfang der aus der Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgenden Bebauungen nicht abzusehen.

4.4.4.2.) Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind innerhalb des Vorhabengebietes nicht bekannt. Unmittelbar südlich angrenzend verläuft ein Grabenabschnitt 17:0:37/68 (Gesamtlänge: 122,94 m). Der Graben übernimmt anteilig die lokale Entwässerung der umliegenden Grundstücke. Direkte Einleitungen von Oberflächenwasser aus dem Vorhabengebiet in das Gewässer bestehen derzeit nicht. Das anfallende Niederschlags- und Oberflächenwasser kann anteilig innerhalb des Vorhabengebiets bzw. den darin angrenzenden Flächen versickert werden. Des Weiteren besteht die Möglichkeit des Anschlusses an das Netz des *Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen* um überschüssiges Oberflächenwasser über einen einzubauenden Trennkanal abzuführen.

Nördlich, im Abstand von ca. 200 m, verläuft der *Marlower Bach*, ein Bezug zu diesem Bach ist auf Grund der Entfernung und der dazwischenliegenden Nutzungen jedoch nicht ersichtlich.

Das Gebiet ist weder hochwasser- noch sturmflutgefährdet und liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen von Fließ- oder Standgewässern sind nicht ableitbar.

4.4.4.3.) Küstengewässer

Das Vorhabengebiet befindet sich in keinem direkten Kontakt zu einem Küstengewässer. Die kürzeste Entfernung zum *Großen Jasmunder Bodden* im Westen beträgt ca. 2,7 km.

Eine Beeinträchtigung von Küstengewässern ist nicht gegeben.

4.4.4.4.) Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Innerhalb des Vorhabengebietes befinden sich keine WRRL-pflichtigen Oberflächengewässer.

Der *Marlower Bach* als berichtspflichtiges Gewässer befindet sich in ca. 200 m Entfernung in nördlicher Richtung. Auf Grund der Entfernung zum Vorhabengebiet und der dazwischenliegenden Nutzungen sind keine Auswirkungen auf dieses Gewässer ableitbar.

Insgesamt sind vorhabenbedingte Beeinträchtigungen von berichtspflichtigen Gewässern gemäß der WRRL nicht absehbar.

4.4.5.) Klima/ Klimawandel/ Luftqualität

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Nordosten der Insel Rügen und gehört somit großräumig zum *Ostseeküstenklima*. Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang eines Großteils der deutschen Ostseeküste, der unter maritimen Einflüssen steht. Das Klima zeichnet sich durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern aus. Der im Mittel kältes-

te Monat ist der Februar mit $-0,3^{\circ}\text{C}$, die im Mittel wärmsten Monate sind Juli und August mit jeweils $16,7^{\circ}\text{C}$. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt $8,0^{\circ}\text{C}$. Auf Grund der relativ küstennahen Lage (ca. 2,7 km Luftlinie bis zum *Großen Jasmunder Bodden*) sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation ist der Standort als klimatisch weitestgehend ungestört anzusprechen. Er übernimmt keine, im überörtlichen Zusammenhang bedeutsame, klimatische Funktion. Die umliegenden Acker- und Grünlandflächen fungieren partiell als regionale Kaltluftentstehungsgebiete.

Art und Umfang der Planung werden keine nachweisbaren Auswirkungen auf die örtliche oder überörtliche klimatische Situation hervorrufen. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit schwerwiegenden Beeinträchtigungen der klimatischen Situation, wie z.B. durch veränderte Windzirkulation, Kanalisierung der Winde oder übermäßige Beschattung angrenzender Nutzungen, sind nicht abzusehen.

Das Plangebiet sowie die derzeitigen Nutzungen sind nicht dazu in der Lage, den Klimawandel aktiv, z.B. durch starke Emissionen oder einen erhöhten Wasserverbrauch, zu befördern und Extremereignisse hervorzurufen. Zeitlich ist das Plangebiet derzeit keinen erhöhten Gefahren durch klimainduzierte Extremereignisse (Hochwasser- und Überschwemmungsgefahr, hohe Strahlungsbelastung) ausgesetzt.

Das Vorhaben ist nach derzeitigem Stand nicht explizit anfällig für die Folgen eines Klimawandels. Eine Beeinflussung durch sich wandelnde Parameter des Klimawandels sind nicht in Gänze auszuschließen. Die Realisierung des Vorhabens führt, unter anderem auf Grund seines geringen Umfangs, zu keinen beträchtlichen Auswirkungen auf das regionale oder überregionale Klima.

In Bezug auf die Luftqualität bestehen nach aktuellem Kenntnisstand erhöhte Emissionswerte für Schwefeloxide ($10\text{-}1.000\text{ kg/a}$), Stickstoffoxide ($10.000\text{-}100.000\text{ kg/a}$), Gesamtstaub ($10\text{-}1.000\text{ kg/a}$), Feinstaub/ PM10 ($0\text{-}10\text{ kg/a}$), Kohlenstoffdioxid ($1.000.000\text{ - }50.000.000\text{ kg/a}$), Kohlenstoffmonoxid ($10.000\text{-}150.000\text{ kg/a}$), Ammoniak ($0\text{-}10\text{ kg/a}$) und NMVOC ($10\text{-}1.000\text{ kg/a}$) innerhalb des betroffenen Rasterfeldes ($5\times 5\text{ km}$). In ca. 1,3 km Entfernung in südwestliche Richtung befinden sich Anlagen zur Biogaserzeugung und -aufbereitung (Emittentenstandort Schwefeloxide, Stickstoffoxide, Gesamtstaub, Feinstaub/ PM10, Kohlenstoffdioxid, Kohlenstoffmonoxid, NMVOC). In ca. 1.250 km Entfernung in südöstliche Richtung befindet sich eine Anlage zur Verarbeitung und zum Recycling von Spezialmetallen (Emittentenstandort Stickstoffoxide, Gesamtstaub, Feinstaub/ PM10, Ammoniak, Kohlenstoffmonoxid). Die Anlagen wirken sich als Emittenten anteilig auf die Luftqualität der Stadt Sagard – und somit auch auf das Vorhabengebiet – aus. Auf Grund der umgebenden Wohnbebauung, die anteilig noch recht jung ist, scheinen die Auswirkungen keine Erheblichkeiten aufzuweisen, die einer Wohnungsbauentwicklung an diesem Standort gegenübersteht. Mit der Umsetzung des Vorhabens selbst gehen keine Verschlechterungen der Luftqualität einher.

4.4.6.) Vegetation/ Biotop/ Baumbestand

HPNV: Gemäß der Karte der Heutigen Potenziellen natürlichen Vegetation (HPNV) Mecklenburg-Vorpommerns [2] wird für das Vorhabengebiet keine Einheit bzw. Obereinheit der Bundeslegende ausgegeben. Dies ist mit der starken baulichen Überprägung und anthropogenen Nutzung zu begründen. Ein sich bei vollständigem Nutzungsverzicht einstellender Vegetationsbestand lässt sich daher nur schwer ermitteln. Wahrscheinlich ist, dass er sich an der Vegetationszusammensetzung des Umlandes orientieren wird. Für angrenzende Bereiche wird die Einheit *Orchideen-Buchenwald kalkreicher Standorte insbesondere über anstehender Kreide* (Obereinheit: *Buchenwälder basen- und kalkreicher Standorte*) angegeben. Es ist daher davon auszugehen, dass sich auch innerhalb des Vorhabengebietes langfristig ein entsprechender Artenbestand einstellen würde.

Einzelbaumbestand/ Alleen/ Baumreihen: Alleen oder Baumreihen sind vom Vorhaben nicht betroffen. Entlang der westlich verlaufenden August-Bebel-Straße sind vereinzelt straßenbegleitende Bäume vorhanden, allerdings stellt sich der Bestand als zu lückenhaft und in seiner Zusammensetzung zu divers dar um eine gewollte Reihenpflanzung erkennen zu lassen. Eine vorhabenbedingte Betroffen dieser Bäume liegt zudem nicht vor.

Der Einzelbaumbestand wurde im Rahmen der Biotoptypenkartierung miterfasst und stellt den derzeitigen Stand nach Abriss der ehemaligen Bestandsbebauung und der im Zuge dessen erfolgten Gehölzentnahme dar. Er setzt sich innerhalb des Plangebiets wie folgt zusammen:

Tabelle 2: Baumbestand im Vorhabengebiet und dessen unmittelbarer Umgebung, aufgenommen von Dipl.-Ing Kirsten Fuß am 03.08.2023

Nr.	Baumart	StU in cm ^[1]	Kronen Ø in m	Bemerkung	gepl. Um- gang ^[2]	Schutz- status ^[3]
1	<i>Prunus avium</i>	110	6	Krone einseitig Richtung Grundstück geneigt, Leittrieb mit straßenseitiger Krone abgestorben	E	§ 18
2	<i>Fraxinus excelsior</i>	230	8		E	§ 18
3	<i>Prunus avium</i>	110	6	Leittrieb fehlt, gedrungener Wuchs	E	§ 18
4	<i>Fagus sylvatica f purpurea</i>	260	16	-	E	§ 18
5	<i>Fraxinus excelsior</i>	100	6	Standort Grabenböschung	E	§ 18
6	<i>Fraxinus excelsior</i>	50	3	Standort Grabenböschung	E	§ 3
7	<i>Fraxinus excelsior</i>	180	9	wipfeldürr, Standort Grabenböschung	E	§ 18
8	<i>Fraxinus excelsior</i>	60, 110	6	wipfeldürr, Standort Grabenböschung	E	§ 18
9	<i>Fraxinus excelsior</i>	150	6	wipfeldürr, Standort Grabenböschung	E	§ 18
10	<i>Fraxinus excelsior</i>	150	7	wipfeldürr, Standort Grabenböschung	E	§ 18
11	tot	-	-	Standort Grabenböschung	E	-
12	<i>Acer platanoides</i>	60	6	Unterholz, Standort Grabenböschung	E	§ 3

^[1] * = Stammumfang auf Grund von schwerer Zugänglichkeit oder Privatgrundstück geschätzt

^[2] E = Erhalt

^[3] § 3 = geschützt nach Baumschutzsatzung der Gemeinde; § 18 = geschützt nach § 18 NatSchAG M-V

Baumfällungen sind somit nicht vorgesehen.

Wald: Das Vorhaben betrifft keine Waldflächen gemäß LWaldG M-V

Gesetzlich geschützte Biotope: Innerhalb des Vorhabengebietes sowie im unmittelbaren Umfeld (50 m) befinden sich keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope.

Ein weiterer Umkreis wird auf Grund der Bestandsbebauung und -nutzung nicht untersucht, da auch hier keine vorhabenbedingten Zustandsänderungen zu erwarten sind.

Biotoptypen: Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte im Rahmen einer Begehung am 03.08.2023 und wurde gemäß der Kartieranleitung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Anleitung für Biotoptypenkartierungen im Gelände Mecklenburg-Vorpommern; Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 2013/ Heft 2) durchgeführt.

Der Vegetationsbestand auf der Brachfläche wird von verschiedenen Ruderalpflanzen dominiert, z.B. von Acker-Gänsedistel (*Sonchus arvensis*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Gewöhnlichem Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Gewöhnlichem Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*), Gewöhnlicher Kratzdistel (*Cirsium vulgare*) Große Klette (*Arctium lappa*), Klatschmohn (*Papaver rhoeas*),

Kletten-Labkraut (*Galium aparine*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Wiesen-Kerbel (*Anthriscus sylvestris*) oder Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*). Im Uferbereich des Baches treten vermehrt Bestände von Großer Brennnessel (*Urtica dioica*) und Knoblauchsrauke (*Alliaria petiolata*) auf. Der Jungaufwuchs in den Gehölzbeständen wird vor allem von Brombeere (*Rubus* sect. *Rubus*), Eschen-Ahorn (*Acer negundo*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Weide (*Salix spec.*) und Eingriffeligem Weißdorn (*Crataegus monogyna*) dominiert.

Folgende Biotoptypen wurden innerhalb des Plangebiets kartiert:

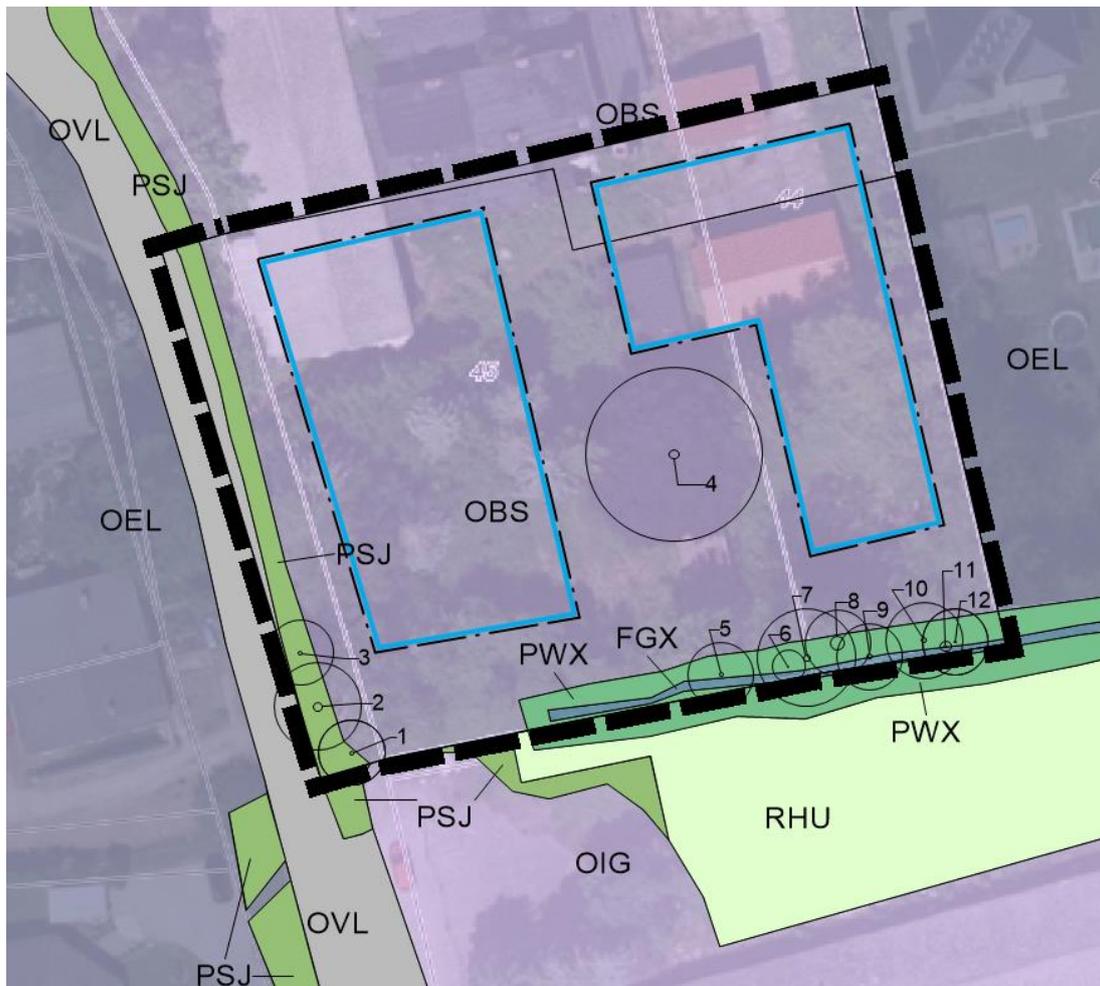


Abbildung 3: Biotoptypenkartierung innerhalb des Vorhabengebietes und der unmittelbaren Umgebung sowie Baumkartierung (grün: Erhalt) innerhalb des Vorhabengebietes (unmaßstäblich, Luftbild veraltet).

Legende:

FGX – 4.5.3 Graben, trockengefallen oder zeitweise Wasserführend, extensive oder keine Instandhaltung

RHU – 10.1.3 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte

PWX – 13.1.1 Siedlungsgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten

PSJ – 13.10.2 Sonstige Grünanlage ohne Altbäume

OEL – 14.4.2 Lockeres Einzelhausgebiet

OER – 14.4.3 Verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet

OVU – 14.7.5 Straße

OIG – 14.8.2 Gewerbegebiet

OBS – 14.11.1 Brachfläche der Dorfgebiete

In Folge der Umsetzung der Planung kommt es zu einem Eingriff in die Brachflächen sowie in die Flächen des Straßenbegleitgrüns. Auf Grund eines Gewässerschutzstreifens, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, sind die Flächen der Biotoptypen FGX und PWX im Süden des Vorhabengebietes nicht betroffen. Der flächige Eingriff wird nachfolgend gemäß HzE 2018 (Hinweise zur Eingriffsregelung des Landes Mecklenburg-Vorpommern) bewertet.

4.4.7.) Fauna

Im Zuge der damaligen Abrissarbeiten wurde zum 30.06.2021 eine „Artenschutzfachliche Gebäudekontrolle & Gutachten“ von Frau Heike Grunewald erstellt. Dabei wurden vor allem die Bedürfnisse von Fledermäusen und Brutvögeln berücksichtigt und nach entsprechenden Nutzungs- und Quartiershinweisen gesucht. Im Ergebnis konnte keine Betroffenheit von Fledermäusen sowie eine artspezifische Betroffenheit von Haussperling (*Passer domesticus*), Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*) und Bachstelze (*Motacilla alba*) festgestellt werden. Für die Brutvögel wurden folgende Maßnahmen festgelegt:

Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme V 1

Maßnahme Die Abrissarbeiten und Baufeldfreimachung sowie die anschließenden Bauarbeiten sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen bzw. zu beginnen, ergo von Ende September bis Ende Februar.

Begründung Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung

Zielarten Brutvögel

Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahme A 1

Maßnahme Installation von 2 Nisthilfen für die Rauchschwalbe, z.B. *Rauchschwalben-Kunstnester Typ Nr. 10* der Firma Schwegler – Vogel- und Naturschutzprodukte GmbH, nach folgenden Kriterien:

- Anbringung an den hausseitigen, hinteren Ecken des geplanten Carports
- Anbringung der Nester in einem Abstand von ca. 1,0 m zueinander sowie ca. 6 cm unterhalb der Decke

Begründung Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Zielarten Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*)

Ausgleichsmaßnahme A 2

Maßnahme Installation von 3 Nistplätzen für den Haussperling, z.B. *Nist- und Einbaustein Typ 24* der Firma Schwegler Vogel- und Naturschutzprodukte GmbH, nach folgenden Kriterien:

- Anbringung in mindestens 3 m Höhe
- Installation an der Süd-/ Ost- oder Nord-Fassade (wetterabgewandte Seiten)
- Einbau der Nisthilfen in die Fassade selbst ist möglich
- Abstimmung der Positionierung und Anbringung mit der Gutachterin

Begründung Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Zielarten Haussperling (*Passer domesticus*)

Ausgleichsmaßnahme A 3

Maßnahme Installation von 1 Nistplatz für die Bachstelze, z.B. *Nist- und Einbaustein Typ 26* der Firma Schwegler Vogel- und Naturschutzprodukte GmbH oder *Niststein für Halbhöhlenbrüter (NIH)* der Firma Hasselfeldt GmbH, nach folgenden Kriterien:

- Anbringung in mindestens 3 m Höhe
- Installation an der Süd-/ Ost- oder Nord-Fassade (wetterabgewandte Seiten)
- Einbau der Nisthilfen in die Fassade selbst ist möglich
- Abstimmung der Positionierung und Anbringung mit der Gutachterin

Begründung Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Zielarten Bachstelze (*Motacilla alba*)

Durch die Umsetzung der aufgelisteten Maßnahmen lassen sich die faunistisch relevanten Eingriffe vollständig vermeiden bzw. ausgleichen.

4.4.8.) Schutzgebiete

Das Vorhabengebiet befindet sich in keinem internationalen Schutzgebiet.

Die dichtesten internationalen Schutzgebiete liegen mit ca. 2,7 km Entfernung in Richtung Westen (GGB DE 1446-302 Nordrügensche Boddenlandschaft bzw. VSG DE 1446-401 Binnenboden von Rügen) und sind somit für das Vorhaben nicht von Relevanz.

Das Vorhabengebiet befindet sich in keinem nationalen Schutzgebiet.

Das Landschaftsschutzgebiet LSG 81 Ostrügen befindet sich in ca. 60 m zum Vorhabengebiet. Auf Grund der umgebenden Bebauung und der Entfernung zur Schutzgebietskulisse kann eine Betroffenheit des Schutzgebietes ausgeschlossen werden.

Insgesamt sind keine Beeinträchtigungen von internationalen oder nationalen Schutzgebieten ableitbar.

4.4.9.) Landschaftsbild

Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbilds nach den Kriterien *Vielfalt*, *Eigenart* und *Schönheit* bewertet. Gemäß der 5-stufigen Bewertungsskala wurde der innerhalb des Untersuchungsgebiets anzusprechende Landschaftsbildraum *Ackerlandschaft um Sagard* (Nr. II 7-1) der Stufe *mittel bis hoch* (Stufe 3) zugeordnet (LAUN 1996). Der Landschaftsbildraum umfasst dabei weiträumig die westliche Hälfte der Halbinsel Jasmund um die Stadt Sagard herum. Sie erstreckt sich im Westen fast bis an den *Großen Jasmunder Bodden*, im Süden und Südosten an die Siedlungsbereiche von Mukran und Sassnitz, im Norden an die Wald- und Ackerlandschaft von Nipmerow und Lohme und im Osten an die Wälder des *Nationalparks Jasmund*. Dabei überwiegt eine großflächige, landwirtschaftliche Nutzung, stellenweise erscheint die Landschaft vollständig ausgeräumt. In Sagard selbst sowie in einzelnen Ortschaften treten zunehmend Fremdenverkehrsnutzungen oder konzentrierter Einzelhandelsflächen in Erscheinung. Innerhalb der Landschaft stellen vor allem die teils alleegesäumten Landstraßen und sonstige Verkehrswege deutliche Zäsuren dar, Wälder treten nur vereinzelt auf.

Das Vorhabengebiet umfasst eine innerstädtische Fläche, die nur in sehr geringem Umfang mit den außerhalb der Stadt Sagard liegenden Agrar- und Waldflächen korrespondiert. Das lokale Landschaftsbild wird durch die Bestandsbebauung und die dazwischenliegenden Grünzüge bzw. Einzelbäume geprägt. Der Neubau wird die vormalige Bestandsbebauung in lediglich abgewandelter Form ersetzen, sodass eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht mit dem Vorhaben einhergeht.

4.4.10.) Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung

Erholung

Das Vorhabengebiet selbst liegt innerhalb der Ortslage des Ortsteils Marlow im Norden der Stadt Sagard. Die angrenzenden Flächen entsprechen einer lockeren, städtischen Bebauung mit Einfamilienhäusern auf unterschiedlich großen Grundstücken. Dem Vorhabengebiet selbst wird keine erhöhte Erholungsfunktion zugeschrieben. Auf Grund der lockeren Einfamilienhaussiedlung kann jedoch von einem individuellen Erholungsnutzen für die ortsansässige Bevölkerung ausgegangen werden.

Das Vorhaben sieht die Errichtung weiterer Wohnhäuser zur Deckung des Wohnraumbedarfs im Stadtgebiet vor. Eine damit verbundene Herabsenkung der grundsätzlich geringen Erholungsfunktion im Umfeld des Vorhabengebietes ist nicht ersichtlich. Auswirkungen auf weiter entfernt liegende Erholungsräume sind ebenfalls nicht absehbar.

Gesundheit/ Risikobevölkerungsgruppen für Hitzestress

Von den Auswirkungen von extremer Hitze (Hitzestress) sind vor allem Kleinkinder, Menschen über 75 sowie gesundheitlich vorbelastete Personen betroffen. Hitzestress-Effekte treten vor allem in stark versiegelten und durchlüftungsarmen Regionen auf. Derzeit besteht für das Vorhabengebiet und die Umgebung kein erhöhtes Maß eines Hitzestress-Risikos für die Bevölkerung.

Das Vorhaben führt zu einer leichten Erhöhung der Bebauung und somit auch der Versiegelung innerhalb des Plangebietes. Unter Berücksichtigung der jüngst abgerissenen Bebauung und zurückgebauten Versiegelung innerhalb des Plangebietes und nördlich davon, ist keine erhebliche Erhöhung der Gesamtversiegelung nach Umsetzung des Vorhabens ersichtlich. Auf Grund der klimatisch begünstigten, gut durchlüfteten und küstennahen Lage ist das Vorhaben nicht dazu geeignet ein erhöhtes Hitzestress-Risiko für die lokale Bevölkerung sowie Gäste und Durchreisende hervorzurufen.

4.4.11.) Störfall / Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe vorhanden, deren Sicherheitsbereiche sich in das Plangebiet hinein erstrecken. Vom Vorhaben gehen keine relevanten Wirkungen im Hinblick auf einen Störfall aus.

Es verstärken sich weder Risiken für die Menschliche Gesundheit (z.B. durch Unfälle und Katastrophen) noch die Anfälligkeit der geplanten Nutzungen gegenüber den Folgen des Klimawandels. Maßnahmen zur Verhinderung und Vermeidung derartiger Krisenfälle sind nicht erforderlich.

4.4.12.) Kultur- und Sachgüter / Historisches Erbe

Innerhalb des Plangebiets sowie in dessen unmittelbarer Umgebung sind nach aktuellem Stand keine Bau- oder Kunstdenkmale sowie besonders schutzwürdige Bauwerke (Schlösser, Kirchen, Kapellen etc.) vorhanden. Belange des Denkmalschutzes nach DSchG M-V werden dahingehend nicht berührt.

Innerhalb des Plangebietes sind keine archäologischen Fundstellen oder sonstige Bodendenkmale bekannt. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Des Weiteren sind keine besonders schützenswerten historischen Landnutzungsformen (Weinbergterrassen, Streuobstwiesen, Torfstiche etc.) oder ortsbildprägende Strukturen (Altstädte, Plätze, Silhouetten) vom Vorhaben betroffen.

4.5.) Eingriffe in Natur und Landschaft

4.5.1.) Eingriffsermittlung

Eingriffe in den Einzelbaumbestand

Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt jedoch u.U. nicht für:

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie
- Pappeln im Innenbereich.

Ergänzend sind gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Sagard u.a. Laubbäume ab einem Stammumfang von mindestens 50 cm und Nadelbäume ab einem Stammumfang von 70 cm (jeweils gemessen in 100 cm Höhe) sowie mehrstämmig ausgebildete Bäume, wenn wenigstens zwei Stämme jeweils einen Stammumfang von mindestens 40 cm aufweisen, geschützt.

Nach derzeitigem Stand ist keine Baumfällung notwendig. Beeinträchtigungen von Bäumen sind nach derzeitiger Lage der Baufenster ebenfalls nicht ersichtlich., des Weiteren kommt es zu einer Beeinträchtigung eines weiteren Baumes:

Da keine Eingriffe in den Baumbestand stattfinden, sind keine entsprechenden Kompensationsmaßnahmen zu ergreifen.

Flächige Eingriffe

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG Artikel 1 G v. 29.07.2009, BGBl. I, S. 2542, Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechtes vom 23.02.2010, GVBl. M-V, S. 66) zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Die Bewertung des Eingriffs erfolgt gemäß dem Regelwerk des Landes Mecklenburg-Vorpommern *Hinweise zur Eingriffsregelung* (HZE 2018) auf Basis der gemäß *Anleitung für die Kartierung von Biototypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern* (2013) erfassten Biototypen.

Biotopbeseitigung bzw. -veränderung mit Funktionsverlust (unmittelbare Eingriffswirkung)

Entsprechend der HZE 2018 werden die Eingriffsflächenäquivalente für eine Biotopbeseitigung bzw. -veränderung mit Funktionsverlust nach folgender Formel berechnet:

Fläche [m ²] des betroffenen Biototyps	x	Biotopwert [Ø] des betroffenen Biototyps	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
--	---	--	---	------------	---	--

Die Flächen der betroffenen Biototypen ergeben sich aus dem Umfang des Vorhabens und der Biototypenkartierung, welche auf den örtlich festgestellten Gegebenheiten beruht.

Die Biotopwerte ergeben sich nach HZE 2018 aus der naturschutzfachlichen Wertstufe der jeweils betroffenen Biototypen, die von den Vorhaben in Anspruch genommen werden. Die naturschutzfachlichen Wertstufen entsprechen dem jeweils höheren Wert der zwei Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ (auf Grundlage der Roten Listen der gefährdeten Biototypen Deutschlands; BfN 2006).

Wertstufe (nach Anlage 3 HzE 2018)	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 – Versiegelungsgrad*

1	1,5
2	3
3	6
4	10
* Bei Biotoptypen mit der Wertstufe «0» ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o. a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad; siehe Anlage 4 HzE 2018).	

Dem betroffenen Biotoptyp OVL wird die Wertstufe 0 zugeordnet, was einem durchschnittlichen Biotopwert von 1 – Versiegelungsgrad entspricht. Auf Grund der sehr hohen Bestandsversiegelung wird der Biotopwert auf 0,1 festgesetzt. Die Flächen des Biotoptyps OVL sind vom Vorhaben nicht betroffen bzw. liegen nach Durchführung des Vorhabens in nahezu unveränderter Form vor, sodass sie von der Bilanzierung ausgenommen werden.

Den betroffenen Biotoptypen PSJ und OBS wird die Wertstufe 1 zugeordnet, was einem durchschnittlichen Biotopwert von 1,5 entspricht. Anteilig befinden sich Flächen des Biotoptyps OBS innerhalb eines geplanten Gewässerschutzstreifens, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Diese Teilfläche wird von der Bilanzierung ausgenommen, da sie auch nach Umsetzung des Vorhabens in unveränderter Form vorliegen wird.

Den betroffenen Biotoptypen FGX und PWX wird die Wertstufe 2 zugeordnet, was einem durchschnittlichen Biotopwert von 3 entspricht. Die Flächen der beiden Biotoptypen befinden sich jedoch in einem Bereich, der von jeglicher Bebauung ausgeschlossen werden soll. Grund hierfür ist ein Gewässerschutzstreifen, der zum Schutz des dortigen Grabens angelegt werden soll. Daher sind diese Flächen vom Vorhaben nicht betroffen bzw. liegen nach Durchführung des Vorhabens in nahezu unveränderter Form vor, sodass sie von der Bilanzierung ausgenommen werden.

Ergänzend zum Biotopwert wird die direkte Umgebung des Vorhabengebiets in Form eines Lagefaktors berücksichtigt. Der Lagefaktor wird aus dem Abstand der Vorhabenfläche zu bereits vorhandenen Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen oder aber der Lage des Vorhabengebiets innerhalb von Schutzgebieten bzw. landschaftlichen Freiräumen abgeleitet. Das Vorhabengebiet befindet sich vollständig außerhalb von nationalen oder internationalen Schutzgebieten oder besondere Freiraumstrukturen, weshalb ein Grundwert von 1,00 angenommen wird. Auf Grund der Lage des Vorhabengebiets innerhalb der Siedlungsstruktur des Ortsteils Marlow in der Stadt Sagard kann von einer vollständigen Beeinträchtigung des Vorhabengebiets durch bereits vorhandene Störquellen (Abstand zu vorhandenen Störquellen < 100 m) ausgegangen werden. Daher ist der Lagefaktor um 0,25 zu reduzieren und wird mit 0,75 angesetzt.

Die für die Berechnung benötigten Parameter sowie die errechneten Beträge sind in der folgenden Tabelle aufgeführt.

Tabelle 3: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Code gemäß Schlüssel des Landes M-V	Fläche [m²]	Wertstufe	Biotopwert [Ø]	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m² EFÄ]
Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PSJ)	13.10.2	112,20	1	1,5	0,75	126,23
Brachflächen der städtischen Siedlungsgebiete (OBS)	14.11.1	2.791,95	1	1,5	0,75	3.140,94
Gesamt		2.904,15				3.267,17

Biotope mit Funktionsbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkung)

Entsprechend der HZE 2018 werden die Eingriffsflächenäquivalente für Biotope mit Funktionsbeeinträchtigung nach folgender Formel berechnet:

Fläche [m²] des beeinträchtigten Biotoptyps	x	Biotopwert [Ø] des beeinträchtigten Biotoptyps	x	Wirkfaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m² EFÄ]
---	---	--	---	------------	---	---

Zu berücksichtigen sind ausschließlich Biotoptypen mit einer Wertstufe von 3 oder höher. Dabei werden Flächen, welche sich im Umkreis von bereits existierenden Störquellen befinden, von der Betrachtung ausgenommen.

Innerhalb des Wirkungsbereichs sind keine Flächen von Biotoptypen mit der Wertstufe 3 vorhanden. Somit werden für das Vorhaben keine mittelbaren Eingriffswirkungen geltend gemacht.

Versiegelung und Überbauung

Entsprechend der HZE 2018 werden die Eingriffsflächenäquivalente für eine Versiegelung und Überbauung nach folgender Formel berechnet:

Teil-/ Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m²]	x	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil- und Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]
---	---	---	---	--

Innerhalb des Vorhabengebietes sind derzeit ca. 818 m² vollversiegelt. Die Vollversiegelung besteht in Form von gepflasterten Flächen mit geringem Fugenteil und der Verkehrsflächen. Durch das Vorhaben kommt es zu einer Neuversiegelung in Höhe ca. 772 m², sodass eine Gesamtversiegelung von ca. 1.590 m² entsteht. Aus der zusätzlichen Versiegelung ergibt sich folgende Rechnung:

772,00 m²	x	0,5	=	386,00 [m² EFÄ]
0,0 m²	x	0,2	=	0,00 [m² EFÄ]
gesamt:				386,00 [m² EFÄ]

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]	+	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m² EFÄ]	+	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ]
3.267,17		0,00		386,00		3.653,17

Das Vorhaben verursacht einen rechnerisch ermittelten und aufgerundeten Eingriff im Sinne des BNatSchG und des NatSchAG M-V im Umfang von **3.654 Eingriffsflächenäquivalenten (m² EFÄ)**.

4.5.2.) Kompensation der Eingriffe

Kompensation des Eingriffs in den Einzelbaumbestand

Da es nach derzeitigem Stand zu keinem Eingriff in den lokalen Einzelbaumbestand, sind keine entsprechenden Kompensationen notwendig.

Kompensation des flächigen Eingriffs

Durch den vorhabenbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird ein Kompensationsbedarf in Höhe von 3.654 m² Eingriffsflächenäquivalenten verursacht. Zur Kompensation des ermittelten Kompensationsbedarfs wird die Abbuchung vom einem gesetzlich anerkannten Ökopunktekonto innerhalb der betroffenen Landschaftszone *Ostseeküstenland* vorgeschlagen. Als mögliches Ökopunktekonto kann das Konto VR-057 „Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese bei Althagen“ verwendet werden. Das Ökopunktekonto umfasst derzeit 108.843 verfügbare Ökopunkte (Stand 08.08.2023; https://www.kompensationsflaechen-mv.de/wiki/index.php/Liste_frei_verf%C3%BCgbarer_%C3%96kokonten). Der Bedarf im Umfang von 3.654 m² EFÄ kann durch das Ökopunktekonto vollständig abgedeckt werden.

Die Abbuchung vom Ökopunktekonto ist seitens des Bauherren gegenüber der Gemeinde bzw. der UNB nachzuweisen.

Der rechnerisch ermittelte Eingriff im Umfang von 3.654 m² EFÄ wird damit vollständig kompensiert.

4.6.) Zusätzliche Angaben

4.6.1.) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird der gegenwärtige Zustand (Brachfläche innerhalb eines erschlossenen Siedlungsgefüges mit überwiegender Wohnnutzung) beibehalten. Schädliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind von dem gleichbleibenden Zustand nicht zu erwarten.

4.6.2.) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

Durch Nutzung von Flächen, die bereits unter anthropogenem Einfluss stehen, werden Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt minimiert und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB praktiziert. Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume.

Durch die großflächige Entsiegelung innerhalb des Plangebiets sowie in der nördlich angrenzenden Teilfläche kommt es lokal zu einer erheblichen Verbesserung des Bodengefüges und des Landschaftswasserhaushaltes. Zudem kann dadurch die Neuversiegelung von bisher ungenutzten bzw. unversiegelten Flächen erheblich minimiert werden.

Gemäß den Aussagen der Artenschutzrechtlichen Begutachtung sind die folgenden Vermeidungsmaßnahmen (V) bzw. Ausgleichsmaßnahmen (A) durchzuführen:

Vermeidungsmaßnahmen

- V 1** Die Abrissarbeiten und Baufeldfreimachung sowie die anschließenden Bauarbeiten sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen bzw. zu beginnen, ergo von Ende September bis Ende Februar.

Ausgleichsmaßnahmen

- A 1** Installation von 2 Nisthilfen für die Rauchschnalbe, z.B. *Rauchschnalben-Kunstnester Typ Nr. 10* der Firma Schwegler – Vogel- und Naturschutzprodukte GmbH, nach folgenden Kriterien:
- Anbringung an den haussseitigen, hinteren Ecken des geplanten Carports
 - Anbringung der Nester in einem Abstand von ca. 1,0 m zueinander sowie ca. 6 cm unterhalb der Decke
- A 2** Installation von 3 Nistplätzen für den Haussperling, z.B. *Nist- und Einbaustein Typ 24* der Firma Schwegler Vogel- und Naturschutzprodukte GmbH, nach folgenden Kriterien:

- Anbringung in mindestens 3 m Höhe
- Installation an der Süd-/ Ost- oder Nord-Fassade (wetterabgewandte Seiten)
- Einbau der Nisthilfen in die Fassade selbst ist möglich
- Abstimmung der Positionierung und Anbringung mit der Gutachterin

A 3 Installation von 1 Nistplatz für die Bachstelze, z.B. *Nist- und Einbaustein Typ 26* der Firma Schwegler Vogel- und Naturschutzprodukte GmbH oder *Niststein für Halbhöhlenbrüter (NIH)* der Firma Hasselfeldt GmbH, nach folgenden Kriterien:

- Anbringung in mindestens 3 m Höhe
- Installation an der Süd-/ Ost- oder Nord-Fassade (wetterabgewandte Seiten)
- Einbau der Nisthilfen in die Fassade selbst ist möglich
- Abstimmung der Positionierung und Anbringung mit der Gutachterin

Durch die Umsetzung der aufgelisteten Maßnahmen lassen sich die faunistisch relevanten Eingriffe vollständig vermeiden bzw. ausgleichen.

Der zum Erhalt festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten, die Kronentraufbereiche zzgl. 1,5 m sind vor Auffüllungen, Abgrabungen, Materiallagerungen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Bei Abgang ist der Baum gleichwertig zu ersetzen.

4.6.3.) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die beanspruchte Fläche befindet sich im Siedlungsgefüge vom Ortsteil Marlow im Norden der Stadt Sagard. Sie grenzt an die umliegenden Siedlungsstrukturen an. Die frühere Bebauung (Molkereigebäude mit Nebenanlagen) ist als früheres Relikt der städtischen Entwicklung zu betrachten gewesen, da sich vor allem im Norden und Osten moderne Einzelhaussiedlungen entwickelt haben. Durch die Verwendung dieser bereits baulich vorgeprägten Fläche wird dem Gebot des sparsamen Gebrauchs von Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB entsprochen.

Durch Umsetzung der Planung sollen die Entwicklung der Wohnbausiedlung fortgesetzt und weiterer Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung sowie Kleingewerberaum zur Schaffung bzw. Sicherung lokaler Arbeitsplätze entwickelt werden. Eine Umsetzung eines vergleichbaren Vorhabens an einem anderen Standort hätte unter Umständen eine vollständig neue Erschließung sowie die Inanspruchnahme von bisher baulich nicht geprägten Flächen zur Folge. Gleichwohl sind alternative Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebiets denkbar, welche jedoch ebenso mit einem Neubau verbunden wären. Zudem würde die Entwicklung von dringend benötigtem Wohnraum im Stadtgebiet Sagards behindert werden. Vor diesem Hintergrund bestehen hinsichtlich der Entwicklung des Areals keine wirtschaftlich vertretbaren Alternativen.

4.6.4.) Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung wurde als vereinfachte ökologische Risikoeinschätzung auf Grundlage einer GIS-Bewertung des vorhandenen Kartenmaterials und einer Kartierung vor Ort erstellt. Zur Erfassung der floristischen Ausstattung im Plangebiet erfolgte eine flächendeckende Biotoptypenkartierung. Anschließend erfolgte eine naturschutzfachliche Bewertung der Eingriffe. Der Einzelbaumbestand wurde ebenso erfasst und dokumentiert. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgte verbal argumentativ.

Ergänzend wurden die im Rahmen der Untersuchung betroffenen Pläne, Programme, Gutachten und Kartierungen (RREP VP; Zustandsberichte der potenziell betroffenen, gesetzlich geschützten Biotope etc.) der Region verwendet.

Im Rahmen des Vorhabens wurde ein Artenschutzrechtliche Gutachten erstellt, dem eine faunistische Kartierung von Brutvögeln und Fledermäusen zu Grunde liegt (Frau Heike Grunewald, Naturschutzfachliche Gutachten und Kartierungen, Putbus, 30.06.2021). Die sich aus dem Gutachten ergebenden Vorkommen von potenziell beeinträchtigten Arten wurden in entsprechenden Artenschutzmaßnahmen berücksichtigt.

Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter bzw. Standortfaktoren *Naturraum/ Relief, Boden, Fläche, Grundwasser/ Oberflächenwasser/ Küstengewässer, Wasser- rahmenrichtlinie, Klima/ Klimawandel/ Luftqualität, Vegetation/ Biotope/ Baumbestand, Fauna, Schutzgebiete, Landschaftsbild, Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung, Störfall/ Anfälligkeit für schwe- re Unfälle und Katastrophen* sowie *Kultur- und Sachgüter/ Historisches Erbe*. Weiterhin wird das Vorhaben hinsichtlich der Wirkungen auf die umgebenden nationalen und internationalen Schutz- gebiete betrachtet. Angesichts des prägenden Einflusses der bestehenden Ortslage sind deutlich über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen nicht zu erwarten.

Angesichts der umfangreich vorliegenden Unterlagen traten keine Schwierigkeiten beim Zusam- menstellen der Angaben zum Plangebiet auf.

4.6.5.) Geplante Maßnahme zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Gemäß §4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel einer routine- mäßigen Überwachung durch die Fachbehörden ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu erkennen, deren Ursachen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnah- men zu deren Abhilfe zu ergreifen.

Das Vorhaben ist nicht in der Lage, erhebliche negative Umweltauswirkungen hervorzurufen. Eine zielgerichtete Überwachung der Durchführung des Vorhabens bzw. ein Monitoring der Auswirkun- gen ist daher nicht notwendig.

4.7.) Zusammenfassung

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 30 „Marlow“ in der Gemeinde Sagard ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter bzw. Standortfaktoren *Naturraum/ Relief, Boden, Fläche, Grundwasser/ Oberflächenwasser/ Küstengewässer, Wasserrahmenrichtlinie, Klima/ Klimawandel/ Luftqualität, Vegetation/ Biotope/ Baumbestand, Fauna, Schutzgebiete, Landschaftsbild, Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung, Störfall/ Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen* sowie *Kultur- und Sachgüter/ Historisches Erbe* als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter bzw. Standortfaktoren sind durch das geplante Vorhaben in der bereits baulich bzw. anthropogen vorgeprägten Umgebung nicht zu erkennen.

Das Ausmaß des Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft wurde ermittelt. Die mit der Planung verbundenen flächigen Eingriffe in Höhe von 3.654 m² EFÄ können durch Einzahlung in ein Ökopunktekonto vollständig ausgeglichen werden.

Die verursachten Eingriffe in den Einzelbaumbestand (derzeit keine Eingriffe) werden im Zuge der Antragsstellung zur Baugenehmigung abgehandelt.

Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Planungen und berührt keine besonders wertvollen Bestandteile von Natur und Landschaft. Die Auswirkungen der mit der Planung verbundenen Baumaßnahmen sind insgesamt von geringer Erheblichkeit.

Die Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß BNatSchG bzw. § 20 NatSchAG M-V (gesetzlich geschützte Biotope/ Geotope) wird als nicht erheblich eingestuft.

Tabelle 4: Zusammenfassende Beurteilung der vorhabenbedingten Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen durch die Planung	Erheblichkeit nach Minderung bzw. Ausgleich (Maßnahme)
Mensch	gering positiv	-	-
Pflanzen und Tiere	gering negativ	•	-
Boden	neutral/ nicht betroffen	-	-
Wasser	neutral/ nicht betroffen	-	-
Luft und Klima	neutral/ nicht betroffen	-	-
Landschaftsbild	neutral/ nicht betroffen	-	-
Kultur- und Sachgüter	neutral/ nicht betroffen	-	-
Wechselwirkungen	neutral/ nicht betroffen	-	-

••• sehr erheblich / •• erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich

Gemeinde Sagard, September 2023

4.8.) **Quellenverzeichnis**

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (**LUNG2018**): Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE) Neufassung 2018

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (**LUNG2013**): Anleitung für die Kartierung von Biotopen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Auflage – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (**LUNG2023**): Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. Abgerufen 2023
(<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)

Faunistische Gutachten:

Artenschutzrechtliche Gebäudekontrolle & Gutachten im Rahmen des Vorhabens „Abriss alte Molke-
rei Sagard und Neubau Wohnhaus, in 18551 Sagard OT Marlow, Flur 2, Flurstücke 44 und 45“ vom
30.06.2021, Heike Grunewald – Naturschutzfachliche Gutachten und Kartierungen, Putbus

Gesetze/ Verordnungen/ Satzungen

Baugesetzbuch (*BauGB*) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
geändert durch Art. 6 G v. 27.03.2020 I 587.

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes
(Naturschutzausführungsgesetz – **NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GVObI. M-V 2010, S.
66), das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVObI. M-V 2016, S. 431,
436) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) vom
29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Gesetz vom 19.Juni.2020 (BGBl. I S. 1328,
1362) geändert worden ist.

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume so-
wie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitate-Richtlinie – **FFH-RL**) (ABl.
EU, L 206 vom 22.05.1992), die zuletzt am 20.11.2006 (ABl. EU, L 363 vom 20.12.2006)
geändert worden ist.

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die
Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie – **VS-RL**)(ABl. EU, L 20/7
vom 26.01.2010), die zuletzt am 13.05.2013 (ABl. EU, L 158/193 vom 10.06.2013) geän-
dert worden ist.

Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Sagard – Baumschutzsatzung - , Be-
schlussfassung am 28.08.2003; Gemeinde Sagard

Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz
(**Baumschutzkompensationserlass**) in der Fassung der Bekanntmachung vom
15.10.2007 (AmtsBl. M-V 2007, S. 530)