

## Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Quatzendorfer Weg" in Sagard und Billigung der Entwurfsunterlagen für die öffentliche Auslegung

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung <i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	<i>Datum</i> 01.07.2019
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung der Gemeinde Sagard (Entscheidung)		Ö
Ausschuss für Gemeindeentwicklung Bau und Umwelt (Vorberatung)		N

### Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sagard hat am 28.11.2018 den Grundsatzbeschluss Nr. 078.6.35-478/18 gefasst, welcher die grundsätzliche Zustimmung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes am Quatzendorfer Weg erteilt. Am 15.3.2019 wurde zwischen Antragsteller und Gemeinde ein städtebaulicher Vorvertrag abgeschlossen, welcher die Kostenübernahme durch die Antragsteller regelt (Beschluss-Nr. 078.6.36-510/19 vom 20.2.2019). Am 27.3.2019 wurde die Planung durch die Gemeinde beauftragt. Mit dem Aufstellungsbeschluss beginnt das offizielle Bauleitplanverfahren nach dem BauGB.

### Beschlussvorschlag

1. Für einen Bereich nordwestlich des Quatzendorfer Weges, am Ortsausgang Richtung Quatzendorf soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden. Es werden folgende Planungsziele angestrebt Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs und Schaffung von Baurecht auch für Wohngebäude.
2. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Hierbei ist anzugeben, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt wird.
3. Die Entwürfe des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 24 „Quatzendorfer Weg“ der Gemeinde Sagard und der Begründung werden gebilligt.
4. Die Entwürfe des Planes sowie der Begründung sind nach § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die betroffenen Behörden sind von der Auslegung zu benachrichtigen, die Planung ist anzuzeigen.

### Finanzielle Auswirkungen

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

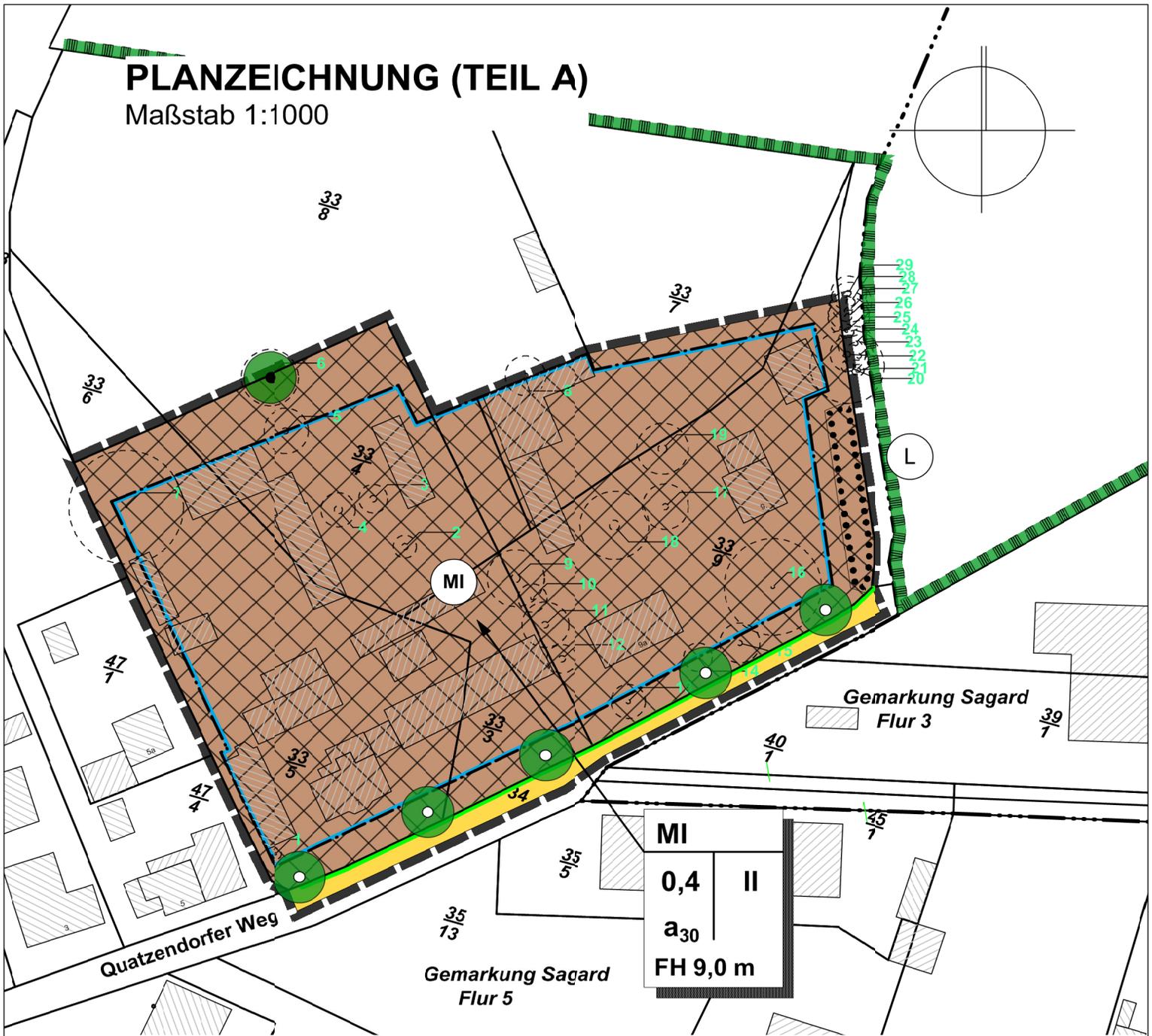
Sachkonto:			
Stehen die Mittel zur Verfügung:	Ja:	Nein:	

**Anlage/n**

1	Entwurf der Planzeichnung
2	Entwurf der Begründung mit textlichen Festsetzungen

# PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



## PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanZV

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO )

0,4

Grundflächenzahl

II

Anzahl zulässiger Vollgeschosee

FH 9,0 m

Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte)

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

a<sub>30</sub>

abweichende Bauweise



Baugrenze

### VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

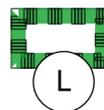
### SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Bäume - Erhaltung  
- Pflanzung



Flächen mit Eindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern



Umgrenzung von Schutzgebiete und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (außerhalb) hier: Landschaftsschutzgebiet

### SONSTIGE PLANZEICHEN



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

# SATZUNG

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 24 "Quatzendorfer Weg" als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie § 86 LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 24 "Quatzendorfer Weg", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.



**raith hertelt fuß** | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung  
Freie Stadtplaner Architekten und Landschaftsarchitektin

Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe

[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)

Frankendamm 5, 18439 Stralsund



## Gemeinde Sagard Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 24

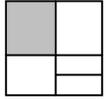
### "Quatzendorfer Weg"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Offenlagefassung

Fassung vom 24.05.2019, Stand 24.05.2019

Maßstab 1:1000



Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bdlA

Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt

Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith  
Freier Stadtplaner und Architekt

Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel: 0721 378564

18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel: 03831 203496

[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[info@stadt-landschaft-region.de](mailto:info@stadt-landschaft-region.de)

**Gemeinde Sagard**  
**Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften**  
**Nr. 24**  
**„Quatzendorfer Weg“**  
als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB  
ohne Umweltbericht

**Offenlageexemplar**  
(Beteiligung nach §§ 3(2) und 4(2) BauGB)

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

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

### 1.1) MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Entgegen § 6 (2) BauNVO bleiben unzulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten sowie Bordelle und Wohnungsprostitution.

### 1.2) Firsthöhe

Bezugspunkt ist die Mitte der erschließenden Verkehrsfläche in der Grundstückszufahrt. Bei von der Straße aus ansteigenden Grundstücken mit einer Höhendifferenz von mehr als 0,5 m zwischen dem Bezugspunkt und der natürlichen Geländehöhe in Mitte des Gebäudes darf die Firsthöhe um den Betrag der Differenz erhöht werden.

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

### 2.1) abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO

Im Plangebiet gilt eine abweichende Bauweise. Es gelten die Regeln der offenen Bauweise nach § 22 (2) BauNVO mit folgenden Abweichungen:

a30 Es dürfen Einzelhäuser bis zu einer Länge von 30 m errichtet werden.

Ausnahmsweise können Doppelhäuser bis zu zur zulässigen Gesamtlänge zugelassen werden.

### 2.2) Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 (5) BauNVO)

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen, sowie sonstige Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen, die entweder nach § 6 (6,7) LBauO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind oder von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig,

Für überdachte Stellplätze (Carports), Garagen, sowie Nebenanlagen. von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, gilt dies nur, wenn ein Abstand von mindestens 3,0 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird.

## 3. Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

3.1) Grundstückszufahrten sind bis zu einer Breite von maximal 8,0 m zulässig. Mehrere Grundstückszufahrten auf einem Grundstück müssen untereinander einen Abstand von mind. 5 m einhalten.

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

### 4.1) Maßnahmen zur Grundwasserbildung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

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

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

### 5.1) Dachgestaltung

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

Gauben müssen zu Traufe und First einen Abstand von mindestens 0,8 m, 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.

### 5.2) Werbeanlagen

Zulässig sind nur Werbeanlagen nach § 65 (1) Nr. 46, 47, 48 LBauO M-V. Ausgenommen sind hiervon Werbeanlagen, die sich auf eine im Plangebiet erbrachte Leistung erstrecken. Werbeanlagen dürfen eine Größe von 4 qm, bei freistehender Aufstellung eine Größe von 2 qm, nicht überschreiten.

## **6. Hinweise**

### 6.1) Bodendenkmale gemäß DSchG M-V

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

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können.

### 6.2) Fällzeiten gemäß BNatSchG

- Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Gehölzschnitt- sowie Rodungs- bzw. Fällungsarbeiten im Zuge der Erschließungs- und Bauarbeiten nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar, außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel durchzuführen.

- Arbeiten zur Baufeldfreimachung (einschließlich Gehölzrodungen) sind außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar auszuführen. Eine Bauzeitenregelung kann entfallen, wenn die Arbeiten vor Besetzung der Brutreviere beginnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden.

- Im Falle von Fällungen von Bäumen mit Quartiereignung ist vorab eine fachkundige Prüfung auf Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögeln bzw. deren Lebensstätten erforderlich; die Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind entsprechend zu beachten.

# **Begründung**

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.) Plangebiet .....</b>	<b>4</b>
1.1.) Lage des Plangebiet.....	4
1.2.) Planungsziele.....	5
1.3.) Übergeordnete Planungen .....	5
1.3.1.) Ziele und Grundsätze der Raumordnung .....	5
1.3.2.) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
1.4.) Bestandsaufnahme .....	6
1.4.1.) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet .....	6
1.4.2.) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts .....	7
<b>2.) Städtebauliche Planung .....</b>	<b>7</b>
2.1.) Nutzungs- und Baukonzept.....	7
2.2.) Festsetzungen.....	8
2.3.) Erschließung .....	10
2.3.1.) Verkehrliche Erschließung .....	10
2.3.2.) Medientechnische Erschließung .....	10
2.4.) Flächenbilanz .....	11
<b>3.) Auswirkungen .....</b>	<b>11</b>
3.1.) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung .....	11
<b>4.) Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....</b>	<b>12</b>
4.1.) Allgemeines.....	12
4.2.) Beschreibung und Bewertung der potenziellen Umweltauswirkungen .....	13
4.2.1.) Umweltzustands und Umweltmerkmale (Bestand) .....	13
4.2.2.) Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	14
4.2.3.) Minerungs- und Vermeidungsmaßnahmen .....	14
4.2.4.) Eingriffsbewertung .....	15
4.2.5.) Belange des Artenschutzes.....	16

## **1.) Plangebiet**

### **1.1.) Lage des Plangebiet**

Das Plangebiet liegt am Rand des bestehenden Siedlungsbereichs der Gemeinde Sagard am Ortsausgang in Richtung Quatzendorf und umfasst die bebauten Flurstücke 33/5, 33/4, 33/3, 33/8 (teilw.), 33/7 (teilw.), 33/9 (teilw.) der Flur 5, Gemarkung Sagard sowie anteilig die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche (*Quatzendorfer Weg*, Flst. 34 teilw.) mit insgesamt gut 0,9 ha.

Die Planzeichnung beruht auf einem digitalen Auszug des ALKIS, Stand Februar 2019.

Aufgrund der baulichen Vorprägung durch die im Plangebiet bestehende sowie im direkten Umfeld anschließende Bebauung kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a aufgestellt werden. Der Grenzwert von 20.000 qm zulässiger Grundfläche nach § 13a

BauGB wird schon angesichts der geringen Größe des Plangebiets deutlich unterschritten. Für die angestrebte Nutzung besteht keine Pflicht zur Durchführung einer UVP gemäß UVGP bzw. Landesgesetz.

## 1.2.) Planungsziele

Mit der Planung soll einerseits die städtebauliche Situation langfristig geordnet werden und dabei andererseits der gegenwärtigen Nachfrage nach Bauplätzen entsprochen werden. Aktuell wird durch die Eigentümer auf Flurstück 33/9 die Errichtung eines zusätzlichen Einfamilienhauses als Ersatzneubau für ein altes Wirtschafts- /Stallgebäude angestrebt. Weitere ergänzende Neubauten sind auch auf den Nachbargrundstücken möglich, wenn die durch die bestehende Bebauung geprägte Bautiefe von rund 60 m für Hauptanlagen allgemein gesichert würde.

Mit der Planung werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs zur Sicherung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB,
- Schaffung von Baurecht auch für Wohngebäude zur Verbesserung der Wohnungsversorgung der örtlichen Bevölkerung sowie zur Unterstützung der Eigentumsbildung weiter Bevölkerungsschichten.

## 1.3.) Übergeordnete Planungen

### 1.3.1.) Ziele und Grundsätze der Raumordnung

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

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

Die Siedlungsentwicklung soll sich allgemein unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen (4.1(7) RREP). Begründend wird ausgeführt, dass durch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden Beeinträchtigungen der natürlichen Potenziale minimiert werden sollen.

Die Grundsätze der Raumordnung werden durch Entwicklung und Nachverdichtung baulich vorgeprägter Siedlungsbereiche befolgt.

### 1.3.2.) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Sagard stellt für den Planbereich eine Wohnbaufläche dar (Abbildung 1). Die nördlich anschließenden Gartenbereiche sind als Grünflä-



Abbildung 1: Flächennutzungsplan, Ausschnitt ohne Maßstab

che mit entsprechender Zweckbestimmung berücksichtigt. Südlich des *Quatzendorfer Weges* schließt sich ein Mischgebiet an.

Mit der Ausweisung eines Mischgebiets weicht der Bebauungsplan von den Vorgaben des Flächennutzungsplans ab. Letzterer ist nach Abschluss des Verfahrens im Wege der Berichtigung nach § 13a (2) BauGB anzupassen.



**Abbildung 3: Luftbild mit Plangebiet, Quelle Umweltkarten M-V und eigene Darstellung**

## **1.4.) Bestandsaufnahme**

### **1.4.1.) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet**

Das Plangebiet ist Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und mit Wohngebäuden sowie rückwärtig mit Ställen und Scheunen bebaut (vgl. Abbildung 2).

Die Bebauung der Hauptnutzung besteht traditionell aus einer zweireihigen Bebauung mit rund 40 m Bautiefe. Rückwärtig bis zu einer Tiefe von rund 70 m gemessen von der Straße aus befinden sich umfangreiche Nebenanlagen, die teilweise zur Hobbytierhaltung genutzt werden (Pferdehaltung), teilweise jedoch auch in den letzten Jahren zu Ferienwohnzwecken ausgebaut wurden (Quatzendorfer Weg 7). Im Wohnhaus Quatzendorfer Weg 9a ist zudem ein Laden mit rund 100 qm Verkaufsfläche für Pferdesportbedarf (Pferdesportbedarf Rügen) sowie eine Ferienwohnung integriert.

Nördlich schließen sich an das Plangebiet Pferdekoppeln sowie Reitplätze an.

Südlich des *Quatzendorfer Weges* liegen vorwiegend gewerblich genutzte Flächen (Kfz-Betrieb, Bootservice, Bauhandwerk), die aufgrund einzelner Wohngebäude immissionsschutzrechtlich insgesamt als Mischgebiet anzusprechen sind.

Die nächstgelegene Störfallanlage im Sinne des § 3 (5a) BImSchG ist die Biogasanlage der Fa. Jasmunder Biogas GmbH & Co. KG, gelegen in einem Abstand von gut 1.200 m zum Plangebiet. Der Betriebsbereich wird dabei gem. § 2 Nr. 1 der 12. BImSchV i.V.m. Anhang I der unteren Klasse zugeordnet (Achtungsabstand 250 m). In einer Entfernung von gut 500 m südwestlich des Plangebiets befindet sich zudem die immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlage der Fa. Buss & Buss Spezialmetalle GmbH.

#### 1.4.2.) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts.

Schutzgebiete nach internationalem Recht finden sich erst in größerer Entfernung von deutlich über 1,0 km.

Das nationale Landschaftsschutzgebiet L 81 Ostrügen umschließt allseitig die Ortslage und grenzt damit nahezu unmittelbar an das Plangebiet an. Zwischen der Grenze des Landschaftsschutzgebiets und dem Plangebiet verläuft ein früherer, vor allem im südlichen Abschnitt stark zugewachsener Feldweg.

Nach dem Biotopatlas ragt das gesetzlich geschützte Biotop RUE05366 im Nordwesten in das Plangebiet hinein. Verzeichnet ist ein Feldgehölz als naturnahes Feldgehölz mit 2.408 qm. Tatsächlich ragt der Baumbestand jedoch kaum bis ans Plangebiet heran (vgl. Abbildung 5), so dass die Abgrenzung bei der Fortschreibung des Biotopatlasses zu korrigieren sein wird.



Abbildung 4: Schutzgebiete: LSG (grün), Quelle Umweltkarten M-V

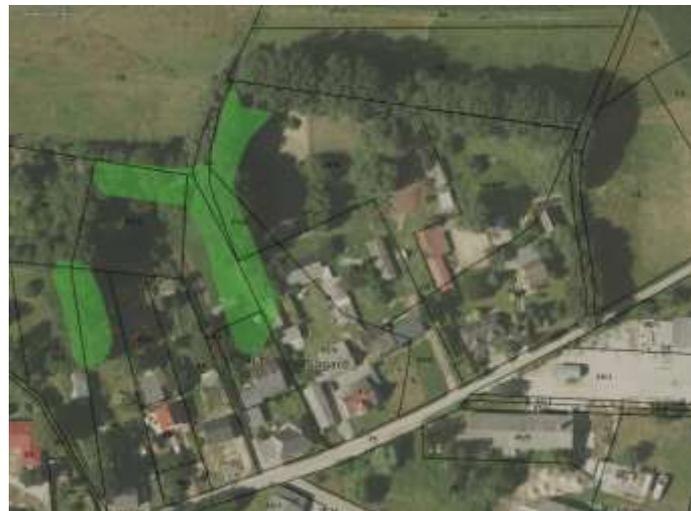


Abbildung 5: Geschützte Biotope, Quelle Umweltkarten M-V

## 2.) Städtebauliche Planung

### 2.1.) Nutzungs- und Bauungskonzept

Mit der Planung soll eine Nachverdichtung des Plangebiets ermöglicht werden. Dabei soll der gesamte baulich geprägte Bereich zukünftig für eine reguläre Bebauung (Hauptnutzung) zur Verfügung stehen.

Das Plangebiet stellt sich als Randbereich der historischen Ortslage dar. Es ist geprägt durch eine traditionelle dörfliche Bauungsstruktur mit straßenseitigen Wohngebäuden und rückwärtigen Scheunen und Ställen, die jedoch mit Ausnahme von einigen Pferdeställen nicht im ursprünglichen Sinne (d.h. nicht landwirtschaftlich) genutzt werden. Sofern eine Umnutzung der früheren Wirtschaftsgebäude noch nicht erfolgt ist, besteht seitens einiger Eigentümer der Wunsch, diese Nebengebäude zum Wohnen auszubauen oder durch entsprechende Neubauten zu ersetzen. Die Gemeinde will einerseits der Entwicklung der Wohnnutzung Rechnung zu tragen, andererseits für den Erhalt der bestehenden charakteristischen Nutzungsmischung/ Bauungsstruktur gewährleisten.

## **2.2.) Festsetzungen**

### Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Prägend sind Wohngebäude einerseits sowie gewerbliche Nutzungen andererseits, die aus Geschäfts- und Bürogebäuden, Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes und sonstigen Gewerbebetrieben bestehen können. Zu letzteren zählen nach § 13a BauNVO auch Ferienhäuser (Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind).

Da Wohnen und Gewerbe im Mischgebiet gleichrangig sind, kommt dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme hier eine besondere Bedeutung zu. Vor allem tagsüber müssen die Bewohner ein Maß an Lärmbelastungen und anderen Störungen hinnehmen, das größer ist als in allgemeinen Wohngebieten. Andererseits müssen gewerbliche Betriebe mehr Rücksicht auf die Wohnnutzung, insbesondere auf den Schutz der Nachtruhe sowie der Feierabend- und Wochenendzeiten nehmen, als in Gewerbegebieten. Die Festsetzung eines Mischgebietes hat nachbarschützende Wirkung: entsprechend der allgemeinen Zweckbestimmung dieser Gebietskategorie muss Wohnen – unabhängig von der tatsächlichen Nutzungsverteilung – überall im Gebiet ohne wesentliche Störungen und gesundheitliche Beeinträchtigungen möglich sein; umgekehrt können nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe darauf vertrauen, dass sie überall im Mischgebiet geduldet werden.

Mit der Ausweisung als Mischgebiet wird die bestehende Nutzungsmischung (Einzelhandel, Ferienwohnen, Pferdehaltung) berücksichtigt und ein angemessener Anschluss an die vorwiegend gewerblich genutzten Flächen südlich des *Quatzendorfer Wegs* gesichert, die angesichts der an der *Ernst-Thälmann-Straße* vorhandenen Wohnnutzung ebenfalls den Charakter eines Mischgebiets aufweisen.

Alternativ wurde eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO erwogen, die im Flächennutzungsplan vorgesehen war. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes setzt jedoch der Tierhaltung engere Grenzen (z.B. können Pferdeställe nur in Ausnahmefällen zugelassen werden). Als Nebenanlage nach § 14 (1) BauNVO sind nur Anlagen für Kleintierhaltung als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen auf der Grundlage des § 14 (1) Satz 2 BauNVO zulassungsfähig; Voraussetzung hierfür ist jedoch immer, dass die Haltung der Tiere der Freizeitbetätigung dient und für das jeweilige Baugebiet typisch oder zumindest nicht wesensfremd ist. Auch der vorhandene Laden wäre als örtlicher (wenn nicht regionaler) Spezialanbieter und damit aufgrund eines deutlich über das Gebiet hinausgehenden Einzugsbereichs in einem allgemeinen Wohngebiet unzulässig. Auch die dem Umfang nach über Ausnahmen wohl hinausgehende Ferienwohnnutzung widerspricht dem Charakter eines allgemeinen Wohngebiets.

Der Nutzungsartenkatalog der BauNVO für das Mischgebiet wird jedoch angesichts der örtlichen Gegebenheiten eingeschränkt, dabei werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:

Tankstellen würden gebietsfremden Verkehr auf den schmalen, nicht für häufigen Begegnungsverkehr geeigneten *Quatzendorfer Weg* ziehen, so dass verkehrstechnische Schwierigkeiten vorprogrammiert und Qualitätseinbußen für die Nachbarschaft die Folge wären. Zudem sind Tankstellen auf eine gute Erreichbarkeit und Sichtbarkeit von überörtlichen Straßen aus angewiesen, wie es an den bestehenden Tankstellenstandorten im Gemeindegebiet gewährleistet ist.

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 in prominenter Lage innerhalb des Siedlungsraums angewiesen.

Vergnügungsstätten sowie Bordelle und Wohnungsprostitution (als Teilmenge der sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe) könnten einen Trading-Down-Effekt bewirken und würden dem angestrebten Erscheinungsbild des u.a. auf Familienurlaub ausgerichteten Ostseebades an der Ortsdurchfahrt widersprechen. Seriöse Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe meiden Standorte in unmittelbarer Nähe eines Bordells oder einer bekannten Prostituiertenwohnung, weil sich ihre Kunden nicht gerne in unmittelbarer Nähe solcher Etablissements sehen lassen möchten.

Im Plangebiet sind damit zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in grober Anlehnung an die Umgebungsbebauung mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO für Mischgebiete bewusst nicht ausgeschöpft. Durch die vergleichsweise moderate GRZ ist sichergestellt, dass auch unter Beachtung der Nebenflächen nach § 19 (4) BauNVO knapp die Hälfte der Grundstücksflächen unversiegelt bleiben und nach § 8 LBauO M-V begrünt werden müssen. Dies entspricht der randlichen Lage des Baugebiets im Gemeindegebiet.

Bei der Bebauung im Plangebiet sowie der näheren Umgebungsbebauung handelt es sich in der Regel um eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Steildach. Ergänzend sollen jedoch auch die energetisch günstigen Würfelhäuser (zweigeschossig mit flach geneigtem Dach) zugelassen werden können, die in der Gebäudehöhe insgesamt nicht höher ausfallen als die traditionellen Steildachhäuser. Hinsichtlich der Höhenentwicklung werden daher zwei Vollgeschosse zugelassen, gleichzeitig bleibt die Gesamthöhe auf 9,0 m über der Höhe der erschließenden Verkehrsfläche beschränkt. Bezugspunkt ist die Mitte der erschließenden Verkehrsfläche in der Grundstückszufahrt. Durch den Bezug auf die Höhenlage der Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte) wird trotz des topographisch ansteigenden Geländes ein einheitliches Straßenbild gewährleistet. Dabei ist für den randlichen Bereich der Geländeanstieg zu berücksichtigen. Bei von der Straße aus ansteigenden Grundstücken mit einer Höhendifferenz von mehr als 0,5 m zwischen dem Bezugspunkt und der natürlichen Geländehöhe in Mitte des Gebäudes kann die Firsthöhe daher um den Betrag der Differenz erhöht werden.

### Überbaubare Grundstücksfläche/ Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen angegeben, wobei der überbaubare Bereich grundstücksübergreifend festgelegt wird. Um eine angemessene Breite des Straßenraums zu erhalten, wird grundsätzlich eine Vorgartentiefe von rund 5,0 m angestrebt.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig. Auch flächige (d.h. nicht raumhaltige) Bauteile wie z.B. Terrassen werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Dabei gilt die Einschränkung, dass Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen (z.B. Garagen, Carports, Nebengebäude) 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. Mit einem Abstand von 3,0 m zur Verkehrsfläche wird die Bauflucht der angrenzenden Hauptgebäude aufgenommen (Quatzendorfer Weg 5).

Die vorhandene Bebauung entspricht einer offenen Bauweise nach § 22 (2) BauNVO, wobei im Plangebiet nur Gebäudelängen bis maximal 30 m vorkommen. Zur Sicherung der Maßstäblichkeit wird daher eine abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO festgesetzt, die bei Einhaltung der Prinzipien der offenen Bauweise (d.h. Einhaltung des seitlichen und rückwärtigen Grenzabstands) Gebäudelängen nur bis 30 m zulässt.

### Grünordnung

Maßnahmen zur Grünordnung bestehen vor allem in der Beschränkung der zulässigen baulichen Dichte sowie ergänzenden Einzelbaumpflanzungen.

Die zulässige Obergrenze des § 17 BauNVO von GRZ 0,6 für Mischgebiete wird in Entsprechung mit der angestrebten aufgelockerten Bebauungsstruktur bewusst nicht ausgeschöpft. Die festgesetzte GRZ von 0,4 gewährleistet, dass knapp die Hälfte der Baugrundstücksfläche dauerhaft unversiegelt bleibt. Für nicht überbaute Grundstücksflächen besteht das Gebot einer Begrünung bzw.

gärtnerischen Anlage (vgl. § 8 (1) LBauO M-V).

Angesichts bereits bestehender und nach § 34 BauGB zulässiger Bebauung entstehen auch bei ersetzenden bzw. ergänzenden Neubauten keine Eingriffe im Sinne § 1a BauGB, so dass die Festsetzung von Pflanzgebieten aus ökologischen Gründen unverhältnismäßig wäre. In der Planung werden jedoch Pflanzstandorte ausgewiesen, die vorzugsweise zu nutzen sind. Durch Konzentration der Bäume in regelmäßigem Rhythmus entlang des *Quatzendorfer Weges* wird sichergestellt, dass die Bäume sich in einen größeren gestalterischen Zusammenhang einfügen und ortsbildwirksam werden.

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

## **2.3.) Erschließung**

### **2.3.1.) Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird durch die bestehende Gemeindestraße *Quatzendorfer Weg* erschlossen. Gebäude/ Grundstücksbereiche in zweiter Reihe sind auch derzeit schon über private Zufahrten zu erreichen.

Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV sind nicht beabsichtigt.

### **2.3.2.) Medientechnische Erschließung**

In der angrenzenden Gemeindestraße *Quatzendorfer Weg* sind 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 erfolgt über die im *Quatzendorfer Weg* anliegende Trinkwasserleitung des ZWAR.

Vom Grundsatz her ist das Abwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Dem Wohl der Allgemeinheit kann nach § 55 (1) WHG auch die Beseitigung von häuslichem Abwasser durch dezentrale Anlagen entsprechen. Das Plangebiet ist derzeit noch nicht an das zentrale Abwassernetz des ZWAR angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt am Standort auf Grund § 3 (1) Grundstücksabwasseranlagensatzung mittels Kleinkläranlagen und abflussloser Gruben. Auf Flst. 33/9 besteht gemäß wasserrechtlicher Genehmigung WE 31/KK/134/2005 zur Abwasserbeseitigung eine vollbiologische Kläranlage, die für bis zu 12 Einwohnerwerten ausgelegt und bislang nicht vollständig ausgelastet ist. Die wasserrechtliche Genehmigung wurde bis Ende 2024 verlängert. Der geplante Neubau kann an die vorhandene vollbiologische Kläranlage angeschlossen werden. Die behandelten Abwässer werden in den verrohrten Gräben Z 107 abgegeben.

Das von den befestigten und bebauten Flächen gesammelt abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser nach § 54 (2) Wasserhaushaltsgesetz und ist dem ZWAR gem. § 40 (2) LWaG vom Grundsatz her zu überlassen (Anschlusszwang gem. § 3 der Abwasseranschlusssatzung). Unberührt davon, bleibt die Möglichkeit der Versickerung auf den Grundstücken des Anfalls mittels Anlagen gem. Arbeitsblatt DWA-A 138 bei Machbarkeit und unter Ausschluss der Beeinträchtigung anderer Grundstücke. Die Nachweisführung obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

Der Löschwasserbezug nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 aus dem öffentlichen Versorgungsnetz in Höhe von 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden ist nach aktueller Einschätzung möglich.

Entsprechende Hydranten sind im Umfeld des Plangebietes vorhanden und werden auch in der inneren Erschließung berücksichtigt.

### Strom- und Gasversorgung

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

### Abfallentsorgung

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen in der aktuellen Fassung 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.

## **2.4.) Flächenbilanz**

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz. Insgesamt werden 8.905 qm Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche von 3.562 qm sowie einer zu erwartenden Gesamtversiegelung (ohne *Quatzendorfer Weg*) von rund 5.343 qm vorgesehen:

	Flächengröße	GRZ	Zulässige Grundfläche	Zulässige Versiegelung
MNI	8.905 qm	0,4	3.562 qm	5.343 qm
Verkehrsfläche (Bestand)	372 qm		-	372 qm
<b>Gesamt</b>	<b>9.277 qm</b>		<b>3.562 qm</b>	<b>ca. 5.715 qm</b>

## **3.) Auswirkungen**

### **3.1.) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung**

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich um einen bereits bebauten, als Bestandteil des Siedlungsbereichs anzusprechenden Bereich handelt und der Bebauungsplan neben einer kurzfristigen Nachverdichtung vor allem die langfristige Entwicklung dieses Bereichs lenken soll.

- Vorrangig ist die Wohnungsversorgung der örtlichen Bevölkerung, auch mit Unterstützung der Eigentumsbildung der Bevölkerung. Mit der Sicherung der Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsgebiets kann der Wohnungsbestand in der Gemeinde kleinteilig ergänzt werden. Die Planung dient der Sicherung der Wohnbedürfnisse der örtlichen Bevölkerung, auch unter Berücksichtigung der regionalen Funktion Sagards als Grundzentrum.
- Die Belange von Natur- und Umweltschutz sind angesichts der Beschränkung auf einen bereits bebauten Bereich nicht erheblich berührt. Mit einer zulässigen Grundfläche von 3.562 qm wird der Grenzwert des § 13a BauGB deutlich unterschritten. Nach § 13a BauGB gelten in diesem Fall angesichts der angrenzenden Ortslage jedoch Eingriffe nach § 1a (3) BauGB als bereits zulässig, so dass das Erfordernis eines Ausgleichs entfällt. Durch die Nachverdichtung des Siedlungsbereichs können bestehende Flächenbedarfe sparsam und schonend auf durch den Siedlungsbereich vorgeprägten Flächen berücksichtigt werden. Von der offenen Landschaft ist das Plangebiet durch eine Randeingrünung 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.

Das Plangebiet ist Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, es besteht grundsätzlich Baurecht nach § 34 BauGB. Derzeit besteht für die rückwärtigen Grundstücksteile im Plangebiet jedoch kein Baurecht, da sich im Bereich ehemaliger Ställe und Schuppen Hauptnutzungen nicht einfügen.

Mit der Ausweisung als Mischgebiet wird auch dem Anspruch der Nachbarschaft entsprochen. Nutzungskonflikte sind (auch wegen der deutlichen 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. Mit der Ausweisung als Mischgebiet nimmt die Planung die Gebietscharakteristik sowie die Charakteristik der umliegenden faktischen Mischgebiete auf.

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 Nachverdichtung entsteht zusätzlicher Verkehr, der jedoch auf den bestehenden Straßen nicht ins Gewicht fällt.

## 4.) Auswirkungen auf Natur und Landschaft

### 4.1.) Allgemeines

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

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

- *Anlagebedingt* wird die Gesamtversiegelung im Plangebiet durch die zugelassene Nachverdichtung zunehmen und dadurch die bisherige Biotopausstattung auf einzelnen kleineren Teilflächen verlorengehen. Durch die Festsetzung einer moderaten GRZ wird die zukünftig weitere Versiegelung jedoch wirksam und eindeutig begrenzt. Angesichts der flächig vorhandenen Bestandsbebauung sowie der Lage innerhalb der Ortslage werden die Eingriffe nur lokale Wirkung entfalten; wertgebende Biotoptypen sind nicht betroffen. Erhebliche anlagebedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereichs liegt und die Höhe der umliegenden Bebauung nicht überschritten wird. Die bestehende Randeingrünung wird gesichert.
- *Betriebsbedingt* kommt es im bestehenden Wohngebiet zu einer maßvollen Intensivierung der Nutzung. Die zulässigen Nutzungen entsprechen den in der Umgebung vorhandenen Nutzungen, so dass keine Nutzungskonflikte erkennbar sind. Im Vergleich mit der Vorbelastung durch die bestehende Siedlungsnutzung innerhalb sowie angrenzend an das Plangebiet ist die Veränderung bezüglich der betriebsbedingten Auswirkungen nicht erheblich.
- Die *baubedingten Auswirkungen* werden bei fach- und sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung der Zeiten für Rodung und Baufeldfreimachung, Schutz des Oberbodens, Einhaltung einschlägiger Grenz- und Orientierungswerte gem. Allgemeiner Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm) als nicht erheblich eingeschätzt und können schon angesichts der Kurzfristigkeit vernachlässigt werden. Artenschutzrechtliche Vorgaben hinsichtlich möglicher Bauzeiten und Sorgfaltspflichten bei der Bauvorbereitung sind zu berücksichtigen.

## 4.2.) Beschreibung und Bewertung der potenziellen Umweltauswirkungen

### 4.2.1.) Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand)

Schutzgut	Bestand
Boden	Bodenfunktionsbereich Kolluvisole grundwasserfern (fb14), durch Siedlungsnutzung anthropogen überformt
Fläche	bestehender Siedlungsbereich mit Baurecht nach § 34 BauGB, keine Beanspruchung von unverbauter Fläche
Wasser	keine Gewässer im Plangebiet vorhanden, kein Überschwemmungsgebiet, kein Wasserschutzgebiet Grundwasser gering geschützt, aufgrund einer Mächtigkeit bindiger Deckschichten von < 5 m Grundwasserleiter unbedeckt,
WRRL	Die Entfernung zum nächstgelegenen WRRL-Gewässer ( <i>Sagarder Bach - RUEG-0300</i> ) beträgt ca. 450 m, somit sind keine WRRL-berichtspflichtigen Gewässer betroffen.
Klima/ Luft	Die bestehende Siedlungsfläche nimmt im Siedlungszusammenhang keine regulierende Funktion im Sinne eines Kaltluftentstehungsgebietes ein.
Folgen des Klimawandels	Klimatische Belastungen (projektbezogene Auswirkungen) sind angesichts der geplanten Nutzungsart und –intensität nicht absehbar.
Wärme/ Strahlung	Das gut durchlüftete Plangebiet nahe der Küste des Großen Jasmunder Boddens neigt nicht zu Hitzeanstauungen und Strahlungsbelastungen.
Pflanzen/ Tiere/ Biologische Vielfalt	Lage im Siedlungsbereich, geprägt durch Bebauung und siedlungsnah intensiv genutzte Freiflächen (Hausgärten) mit einzelnen Siedlungsgehölzen (vorw. Zier- und Obstgehölze), keine wertgebenden Biotope vorhanden  <i>Fledermäuse:</i> als Gebäudebewohner können Vorkommen geschützter bzw. streng geschützter Fledermausarten generell im Siedlungsbereich nicht ausgeschlossen werden.  <i>Vögel:</i> Gehölzbestand sowie die Freifläche im Siedlungsbereich bieten vor allem Generalisten einen idealen Lebensraum. Bestehende Gebäude bieten darüber hinaus gebäudebewohnenden Arten Lebensraum.  <i>Reptilien:</i> Streng geschützte Reptilienarten sind auf den intensiv genutzten, im Siedlungsbereich gelegenen Grundstücken nicht zu erwarten.  <i>Amphibien:</i> Streng geschützte Amphibien sind auf dem Gelände nicht zu erwarten. Geeignete Laichhabitate sind auch im weiteren Umfeld nicht vorhanden.  <i>Fischotter:</i> Nachweis im Messtischblattquadranten, jedoch keine Habitat-eignung im Gelände oder daran angrenzend vorhanden.
Landschaft	Landschaftsbildraum: Ackerlandschaft um Sagard, Nr. II 7 – 1, Bewertung mittel bis hoch. Landschaftsbild ist durch umgebende Bebauung und Infrastruktureinrichtungen siedlungsgeprägt. Plangebiet liegt innerhalb der Randeingrünung des Siedlungsraums und beeinträchtigt keine wertvollen Sichtbeziehungen.
Mensch/ Menschliche Gesundheit/ Bevölkerung	Erholung: keine erholungsrelevante Struktur Infrastrukturkosten: günstige Erschließung durch direkte Anbindung an bestehende Siedlungsflächen erhöhte Distanz zu Freiräumen: nein Hitzestress Risikobevölkerungsgruppen (Kleinkinder, Menschen über 75, Vorbelastete): nein
Störfall	Im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe vorhanden, deren Sicherheitsbereiche sich in das Plangebiet hinein erstrecken (Die nächstgelegene Störfallanlage im Sinne des § 3 (5a) BImSchG ist die Biogasanlage in Sagard, gelegen in einem Abstand von knapp 500 m zum Plangebiet. Der Betriebsbereich wird gem. § 2 Nr. 1 der 12. BImSchV

	i.V.m. Anhang I der unteren Klasse zugeordnet (Achtungsabstand 250 m).
Kultur und Sachgüter / Historisches Erbe	nicht betroffen.

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

Mit der Planung soll eine Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsbereich ermöglicht werden; dabei wird der rückwärtige Bereich für Hauptnutzungen geöffnet; gleichzeitig wird die Art der baulichen Nutzung (MI) sowie die maximal mögliche Bebauung (GRZ 0,4) bzw. Versiegelung (vgl. § 19 (4) BauNVO) festgelegt. Der baulich geprägte Bereich wird dabei nicht über den Bestand hinaus ausgeweitet.

Angesichts der Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils besteht jedoch auch ohne Bebauungsplan Baurecht nach § 34 BauGB. Dabei können bis etwa 40 m Bautiefe auch derzeit schon Hauptgebäude als Nachverdichtung oder Ersatzneubauten errichtet werden. Im rückwärtigen Bereich fügen sich Nebengebäude ein (Garagen, Schuppen/ Ställe). Maßnahmen an den Gebäuden sind auch mit dem bestehenden Baurecht grundsätzlich möglich.

#### Auswirkungen auf die Schutzgüter

<b>Schutzgut</b>	<b>voraussichtliche erhebliche Auswirkungen</b>
Boden	im Siedlungsgebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter ableitbar
Fläche	
Wasser	
WRRL	nicht betroffen
Klima/Luft	Im Siedlungsgebiet sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter ableitbar.
Folgen des Klimawandels	Mit möglichen Extremwetterereignissen einhergehende projektbezogene Umweltrisiken auf andere Schutzgüter sind nicht zu erwarten.
Wärme / Strahlung	Eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung nicht einhergehen
Pflanzen / Tiere Biologische Vielfalt	Im Siedlungsgebiet sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter ableitbar.
Landschaft	Im Siedlungsgebiet sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes ableitbar, die bestehende Randeingrünung wird zum Erhalt festgesetzt.
Mensch / Menschliche Gesundheit / Bevölkerung	Im Siedlungsgebiet sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter ableitbar zugelassene Nutzungen entsprechen Bestand und Umgebungscharakteristik
Störfall	keine
Kultur und Sachgüter / Historisches Erbe	nicht-betroffen

#### 4.2.3.) Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, so dass die Planung eine Maßnahme der Innenentwicklung nach § 1a BauGB darstellt, die geeignet ist, eine zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu reduzieren. Damit stellt die Planung einen schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden sicher. Die Schonung des Bodens wird durch eine vergleichsweise moderate bauliche Dichte unterstützt (GRZ 0,4), die die Obergrenzen nach § 17 BauNVO bewusst nicht ausschöpft.

Die bestehende Randeingrünung wird zum Erhalt festgesetzt. Zur Ausbildung einer straßenbegleitenden Baumreihe werden Pflanzstandorte vorgesehen, die bei erforderlich werdenden Pflanzungen vorzugsweise heranzuziehen sind.

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

#### 4.2.4.) Eingriffsbewertung

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

Der Baumschutz ist konkurrierend durch § 18 NatSchAG M-V sowie die Baumschutzsatzung der Gemeinde Sagard festgelegt.

Im Innenbereich bzw. auf Hausgärten erstreckt sich der gesetzliche Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V nur auf Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, der Arten Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen. Gesetzlich geschützt Bäume kommen im Plangebiet nicht vor.

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

- Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm (in 100 cm Höhe gemessen),
- Nadelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 70 cm (in 100 cm Höhe gemessen),
- Mehrstämmig ausgebildete Bäume, wenn wenigstens zwei Stämme jeweils einen Stammumfang von mindestens 40 cm aufweisen,
- Größenunabhängige Einzelbäume der Arten Eibe (*Taxus baccata*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*), Esskastanie (*Castanea sativa*) und Walnuss (*Juglans regia*) sowie Wildobstarten,
- Bäume und Sträucher jeglicher Art, wenn sie Flächen von mehr als 100 m<sup>2</sup> bedecken.

Die folgende Tabelle enthält den bei der Kartierung am 04.06.2019 vorgefundenen Baumbestand innerhalb des Vorhabengebietes.

Nr.	Baumart	StU in cm	Kronen Ø in m	Bemerkung	gepl. Um- gang	Schutz- status
1	<i>Abies spec.</i>	40	2	eingeschränkt durch Gebäude		-
2	<i>Prunus domestica</i>	111	4	Totholz, Zwiesel auf ca. 1,6 m		-
3	<i>Prunus domestica</i>	115	5	Totholz, Zwiesel auf ca. 1,6 m		-
4	<i>Prunus spec.</i>	141	6	Zwiesel auf ca. 1,6 m		-
5	<i>Prunus spec.</i>	106	8	Zwiesel auf ca. 0.8 m, Ast- ausbrüche		-
6	<i>Juglans regia</i>	*130	10	Totholz	E	§
7	<i>Acer platanooides</i>	*ca. 18 je Stamm	ca. 20 insge- samt	Baumgruppe aus Jungwuchs, ca. 20 Stämme		-
8	<i>Malus spec.</i>	*90	7	eingeschränkt durch Gebäude		-
9	<i>Fraxinus excelsior</i>	*150	10	vital		§
10	<i>Pinus sylvestris</i>	*55	5	einseitige Kronenausbildung		
11	<i>Chamaecyparis spec.</i>	*120	8	gekappt auf ca. 4,0 m		
12	<i>Pinus sylvestris</i>	*110	5	leichter Schrägstand		§
13	<i>Ginkgo biloba</i>	*75	6	gekappt auf ca. 4,0 m		§
14	<i>Picea abies</i>	56	5			
15	<i>Pinus sylvestris</i>	*88	7			§

Nr.	Baumart	StU in cm	Kronen Ø in m	Bemerkung	gepl. Um- gang	Schutz- status
16	<i>Pinus sylvestris</i> ; <i>Picea abies</i> ; <i>Abies spec.</i>	ca. 60 je Stamm	ca. 5 je Stamm	Baumgruppe aus 7 Stämmen		
17	<i>Picea abies</i>	106	8			§
18	<i>Prunus spec.</i>	119/ 79/ 111	12	3er Zwiesel auf ca. 0,6 m		
19	<i>Malus spec.</i>	152	9	Zwiesel auf ca. 1,0 m		
20	<i>Salix alba</i>	208	13	verwachsen mit 21		§
21	<i>Betula pendula</i>	79	2	einseitige Krone, verwachsen mit 20		§
22	<i>Salix alba</i>	99	6	Totholz, umrankt, verwachsen mit 23		§
23	<i>Betula pendula</i>	84	5	eingeschränkter Wuchs, ver- wachsen mit 22		§
24	<i>Salix alba</i>	82	6	geköpft auf ca. 1,2 m; mehr- facher, starker Austrieb		§
25	<i>Betula pendula</i>	41	2,5	eingeschränkter Wuchs, ver- krüppelt		
26	<i>Salix alba</i>	121	7	geköpft auf ca. 1,0 m; mehr- facher , starker Austrieb		§
27	<i>Salix alba</i>	131	7	geköpft auf ca. 1,0 m; mehr- facher, starker Austrieb		§
28	<i>Salix alba</i>	146	7	geköpft auf ca. 1,0 m; mehr- facher, starker Austrieb		§
29	<i>Betula pendula</i>	93	6			§

\* Stammumfang aufgrund von schwerer Zugänglichkeit oder Privatgrundstück geschätzt

§ = Geschützt nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Sagard

Kartierer: Norman Schlorf

Die Belange des Baumschutzes werden durch die Planung nicht berührt, da der Status als Innenbereich nicht verändert wird und die satzungsgemäßen Vorgaben zum Baumschutz bisher wie zukünftig unverändert gelten.

Bestandsverluste geschützter Bäume sind nicht erkennbar, wären bei Erforderlichkeit im Fällantrag zu bilanzieren; die erforderliche Kompensation ist in der Fällgenehmigung festzusetzen. Bestandsverluste geschützter Landschaftsbestandteile im Sinne des § 29 BNatSchG sind keine Eingriffe im Sinne der §§ 14-17 BNatSchG, sondern nach § 29 (2) BNatSchG auszugleichen, und können daher im Bebauungsplan durch die Gemeinde nicht abschließend geregelt werden. § 18 (3) Nr. 1 NatSchAG stellt die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans sicher, da die Naturschutzbehörde von den Verboten Ausnahmen zuzulassen hat, wenn ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann.

Ersatzpflanzungen können im Rahmen der Fällgenehmigung auf den privaten Baugrundstücken angeordnet werden. Hierzu setzt der Bebauungsplan Pflanzstandorte fest, die vorzugsweise genutzt werden sollen.

#### 4.2.5.) Belange des Artenschutzes

##### Gesetzliche Grundlage

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

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

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

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

Für zulässige Maßnahmen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt ein Verstoß gegen

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

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

### Abschichtung

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

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

Nach Anlage 2 der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE), Neufassung 2018 gehören für Grünanlagen der Siedlungsbereiche bzw. für Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen lediglich die Artengruppen Fledermäusen, Vögel und Reptilien zu den zu erwartenden Standard-Artengruppen. Im Plangebiet und dessen Umgebung sind für Amphibien keine geeigneten Reproduktionsräume vorhanden, sodass ein Vorkommen der Arten im Plangebiet (auch zur Überwinterung) nicht zu erwarten ist. In der nachfolgenden Tabelle werden unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten die für die weiteren Betrachtungen relevanten Arten des Anhangs IV

der FFH-RL ermittelt.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konflikt-potenzial	Ist die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
Säugetiere	Europäischer Wolf, Biber, Fischotter, Haselmaus, Schweinswal	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	im Vorfeld auszuschließen		nein
Fledermäuse	alle Arten	geeigneter Lebensraum für gebäudebewohnende Arten vorhanden	nicht auszuschließen		
Fische	Baltischer Stör Nordseeschnäpel	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein
Reptilien	Schlingnatter, Zauneidechse, Europäische Sumpfschildkröte	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein
Amphibien	Rotbauchunke, Kreuzkröte, Wechselkröte, Laubfrosch, Knoblauchkröte, Moorfrosch, Springfrosch, Kleiner Wasserfrosch, Kammolch	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein
Weichtiere	Zierliche Teller-schnecke, Gemeine Flussmuschel	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein
Libellen	Grüne Mosaikjungfer, Asiatische Keiljungfer, Östliche Moosjungfer, Zierliche Moosjungfer, Große Moosjungfer, Sibirische Winterlibelle	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein
Käfer	Großer Eichenbock, Breitrand, Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer, Eremit	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein
Falter	Großer Feuerfalter, Blauschillern-	kein geeigneter Lebensraum im	im Vorfeld auszuschließen		nein

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
	der Feuerfalter, Nachtkerzenschwärmer	Plangebiet vorhanden			
Gefäßpflanzen	Sumpfungelwurz, Kriechender Sellerie, Frauenschuh, Sand-Silberscharte, Sumpfglanzkraut, Torfglanzkraut, Schwimmendes Froschkraut	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein

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

### Konfliktmittlung und -bewertung

Im Rahmen der Konfliktmittlung und -bewertung sind nach der Abschichtung als relevante Arten zu betrachten: wildlebende Vogelarten und Fledermäuse.

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

- anlagebedingte Ursachen
- betriebsbedingte Ursachen
- baubedingte Ursachen

Nach der Wirkdauer wird zwischen temporären und dauerhaften Wirkungen unterschieden.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Wirkungen: In Folge der Planung wird sich der Zustand des Plangebiets als innerörtliche Siedlungsfläche nicht verändern. Grundsätzlich störungstolerante Arten werden den Siedlungsraum wie bisher trotz oder wegen der menschlichen Präsenz auch zukünftig ungeachtet einzelner möglicher Veränderungen etwa durch Abrisse und Neubauten sowie evtl. geänderter Grundstücksgestaltungen und -nutzungen besiedeln können. Auch bisher sind und waren diesbezügliche Veränderungen im Siedlungsraum möglich und zulässig.

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

im Siedlungsbereich nicht zu erkennen.

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

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

Im Zuge des hier behandelten Bauleitplanverfahrens, welches noch keine Baugenehmigung beinhaltet, sind somit speziell die gebäudebewohnenden Arten (Fledermäuse, Brutvögel) zu betrachten (siehe Anhänge I und II). Eine tiefergehende Untersuchung dieser Arten erfolgt im Rahmen der Umsetzung der Planung nach Erteilung der Baugenehmigung. Weitere Arten bzw. Artengruppen sind weder in dieser Vorbetrachtung noch in der finalen Artenschutzbetrachtung von Relevanz.

Gemeinde Sagard,  
Juni 2019

Anhang I – Abschichtung der vorhabenrelevanten Arten: gebäudebewohnende Fledermäuse (Zuordnung gemäß Landefachausschuss für Fledermausschutz und -forschung Mecklenburg-Vorpommern sowie BfN)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im Plan- gebiet nach Bundesamt für Natur- schutz (BfN) bzw. Landesfachaus- schuss für Fledermausschutz und -forschung M-V?	Betroffenheit durch Vorhaben/ Konfliktpo- tenzial?	Ist die ökologische Funktion der vom Ein- griff betroffenen Fort- pflanzungs- oder Ruhe- stätten im räumlichen Zusammenhang weiter- hin erfüllt?	Weitere Betrach- tung erforderlich?
<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus	potenzielle Eignung für Wochenstü- ben- oder Frühwinter-Quartiere vor- handen, keine Vorkommen gem. BfN- oder LFA-Verbreitungskarte vorhanden	im Vorfeld auszuschlie- ßen		
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	potenzielle Eignung für Wochenstü- ben- oder Frühwinter-Quartiere vor- handen, Vorkommen gem. BfN- und LFA-Verbreitungskarten potenziell möglich	Abriss von Gebäuden kann zu einem temporä- ren Verlust von Wo- chenstuben- und Früh- winter-Quartieren führen	umliegende Gebäude bieten gleiche, teils sogar bessere Habitatbedingun- gen, der temporäre Ver- lust ist nicht signifikant	erst im Zuge der Umsetzung der Planung
<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	potenzielle Eignung für Wochenstü- ben- oder Frühwinter-Quartiere vor- handen, keine Vorkommen gem. BfN- oder LFA-Verbreitungskarte vorhanden	im Vorfeld auszuschlie- ßen		
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	potenzielle Eignung für Wochenstü- ben- oder Frühwinter-Quartiere vor- handen, Vorkommen gem. BfN- Verbreitungskarte potenziell möglich, Vorkommen gem. LFA- Verbreitungskarte nicht bestätigt	Abriss von Gebäuden kann zu einem temporä- ren Verlust von Wo- chenstuben- und Früh- winter-Quartieren führen	umliegende Gebäude bieten gleiche, teils sogar bessere Habitatbedingun- gen, der temporäre Ver- lust ist nicht signifikant	erst im Zuge der Umsetzung der Planung
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	potenzielle Eignung für Wochenstü- ben- oder Frühwinter-Quartiere vor- handen, Vorkommen gem. BfN- Verbreitungskarte nicht bestätigt, Vorkommen gem. LFA- Verbreitungskarte potenziell möglich	Abriss von Gebäuden kann zu einem temporä- ren Verlust von Wo- chenstuben- und Früh- winter-Quartieren führen	umliegende Gebäude bieten gleiche, teils sogar bessere Habitatbedingun- gen, der temporäre Ver- lust ist nicht signifikant	erst im Zuge der Umsetzung der Planung
<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus	potenzielle Eignung für Wochenstü- ben- oder Frühwinter-Quartiere vor- handen, Vorkommen gem. BfN-	Abriss von Gebäuden kann zu einem temporä- ren Verlust von Wo-	umliegende Gebäude bieten gleiche, teils sogar bessere Habitatbedingun-	erst im Zuge der Umsetzung der

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im Plan- gebiet nach Bundesamt für Natur- schutz (BfN) bzw. Landesfachaus- schuss für Fledermausschutz und -forschung M-V?	Betroffenheit durch Vorhaben/ Konfliktpo- tenzial?	Ist die ökologische Funktion der vom Ein- griff betroffenen Fort- pflanzungs- oder Ruhe- stätten im räumlichen Zusammenhang weiter- hin erfüllt?	Weitere Betrach- tung erforderlich?
		Verbreitungskarte nicht bestätigt, Vorkommen gem. LFA- Verbreitungskarte potenziell möglich	chenstuben- und Früh- winter-Quartieren führen	gen, der temporäre Ver- lust ist nicht signifikant	Planung
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	potenzielle Eignung für Wochenstu- ben- oder Frühwinter-Quartiere vor- handen, Vorkommen gem. BfN- Verbreitungskarte potenziell möglich, Vorkommen gem. LFA- Verbreitungskarte nicht bestätigt	Abriss von Gebäuden kann zu einem temporä- ren Verlust von Wo- chenstuben- und Früh- winter-Quartieren führen	umliegende Gebäude bieten gleiche, teils sogar bessere Habitatbedingun- gen, der temporäre Ver- lust ist nicht signifikant	erst im Zuge der Umsetzung der Planung
<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	potenzielle Eignung für Wochenstu- ben- oder Frühwinter-Quartiere vor- handen, keine Vorkommen gem. BfN- oder LFA-Verbreitungskarte vorhanden	im Vorfeld auszuschlie- ßen		
<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarbfladermaus	potenzielle Eignung für Wochenstu- ben- oder Frühwinter-Quartiere vor- handen, keine Vorkommen gem. BfN- oder LFA-Verbreitungskarte vorhanden	im Vorfeld auszuschlie- ßen		

Anhang II – Abschichtung der vorhabenrelevanten Arten: gebäudebewohnende Brutvögel (Zuordnung gemäß Anlage 1 – Arten der europäischen Vogelarten des Landes Schleswig-Holstein; Stand: 28.10.2015)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Lebensraumelemente ( <i>Kommentar</i> )	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im Plangebiet nach 2. Brutvogelatlas für das Land Mecklenburg-Vorpommern (BVA)	Beeinträchtigungen [Prüfung der Verbotstatbestände notwendig]
<i>Ciconia ciconia</i>	Weißstorch	offenes Land mit nicht zu hoher Vegetation, bevorzugt feuchte Niederungen mit Feuchtwiesen, Teichen aber auch landwirtschaftlich extensiv genutztes Grünland, Viehweiden und Luzerneäcker in Horstnähe, Brutplätze in ländlichen Siedlungen, auf einzelnstehenden Bäumen, in Auwäldern	keine Habitatstrukturen vorhanden kein Vorkommen gemäß BVA	keine, Habitatansprüche werden nicht gedeckt
<i>Pandion haliaetus</i>	Fischadler	produktive, fischreiche Gewässer (Flussauen, Küstengewässer, Waldseen, auch siedlungsnaher Fischteiche; hohe Nistbäume in Waldnähe	keine Habitatstrukturen vorhanden kein Vorkommen gemäß BVA	keine, Habitatansprüche werden nicht gedeckt
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	offenes und kleinräumig strukturiertes Kulturland aller Art, Steppen-/ Dünenflächen, Randzone geschlossener Wälder, hohe Siedlungsbauten, Neststand: Felswände, Kunstbauten, Bäume	keine Habitatstrukturen vorhanden Vorkommen gemäß BVA bestätigt	keine, Habitatansprüche werden nicht ausreichend gedeckt
<i>Falco peregrinus</i>	Wanderfalke	sehr vielseitig, u.a. an steilen Felswänden, Steilküsten und Steinbrüchen, in Flusstälern und Waldgebirgen, Jagdgebiete in der Offenlandschaft und an Wald-rändern; sehr selten in geschlossenen Wäldern und der alpinen Stufe	keine Habitatstrukturen vorhanden kein Vorkommen gemäß BVA	keine, Habitatansprüche werden nicht gedeckt
<i>Larus canus</i>	Sturmmöwe	Brut auf trockenem Untergrund mit kurzer Vegetation, z.B. auf Landzungen, kleinen Küsteninseln oder Sümpfen, zunehmend in der Nähe von Kulturland; Nahrungssuche im Küstenbereich aber auch im Bin-	keine Habitatstrukturen vorhanden kein Vorkommen gemäß BVA	keine, Habitatansprüche werden nicht gedeckt

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Lebensraumelemente ( <i>Kommentar</i> )	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im Plangebiet nach 2. Brutvogelatlas für das Land Mecklenburg-Vorpommern (BVA)	Beeinträchtigungen [Prüfung der Verbotstatbestände notwendig]
		nenland, auf Äckern und Schuttplätzen		
<i>Larus fuscus</i>	Heringsmöwe	in Weiß- und Braundünen, an vegetationsreichen Flachküsten und Küsteninseln, Nahrungserwerb v.a. auf offener See, zunehmend auf küstennahen Agrarflächen; Brut in Mooren und auf flachen Inseln, stellenweise auf Dächern küstennaher Siedlungen	keine Habitatstrukturen vorhanden kein Vorkommen gemäß BVA	keine, Habitatansprüche werden nicht gedeckt
<i>Larus argentatus</i>	Silbermöwe	bevorzugt Küsten, an fischereilichen Anlagen, Mülldeponien, Dünen, lockeres Gras, Kiesstrände, Felsinseln, küstennahe Grasflächen, zunehmen auf Siedlungsdächern	keine Habitatstrukturen vorhanden Vorkommen gemäß BVA bestätigt	keine, Habitatansprüche werden nicht gedeckt
<i>Streptopelia decaocto</i>	Türkentaube	Kulturland, in Dörfern und Stadtgebieten, besonders Geflügelhöfe, Tiergärten, Landwirtschaftsbetriebe, Bahnstationen, Hafenviertel, Wohnblockzentren, bevorzugt Baumgruppen, meidet i.d.R. ausgesprochene Waldgebiete	städtisch-dörfliche Strukturen und Tierhaltung vorhanden, Baumgruppen und Kulturland in näherer Umgebung	Habitatansprüche werden zu großen Teilen gedeckt, Beeinträchtigungen sind nicht auszuschließen
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	offene Niederungsgebiete, an Einzelgehöften und verlassenen Siedlungsbereichen mit naheliegenden Feuchtwiesen, Hecken oder Grabenstrukturen	keine Habitatstrukturen vorhanden kein Vorkommen gemäß BVA	keine, Habitatansprüche werden nicht gedeckt
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	offene Landschaften mit Höhlen, Singwarten, Ansitzmöglichkeiten und kurzer Vegetation; kopfbaumreiche Wiesen und Weiden, Streuobstwiesen, lichte Parks und Dörfer, nehmen Nistkästen sehr stark an	dörfliche Strukturen und Kopfbäume geringfügig vorhanden kein Vorkommen gemäß BVA	keine, Habitatansprüche werden nicht ausreichend gedeckt
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	reich strukturierte Landschaft, lichte und	geringfügige Strukturvielfalt und Fichtenbe-	keine, Habitatansprüche

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Lebensraumelemente ( <i>Kommentar</i> )	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im Plangebiet nach 2. Brutvogelatlas für das Land Mecklenburg-Vorpommern (BVA)	Beeinträchtigungen [Prüfung der Verbotstatbestände notwendig]
		lückige Altholzbestände in Laub- und Mischwäldern, Parkanlagen, Friedhöfen und Gärten mit überaltertem Baumbestand, randlich an reinen Fichtenbeständen	stände vorhanden Vorkommen gemäß BVA bestätigt	werden nicht ausreichend gedeckt
<i>Apus apus</i>	Mauersegler	an höheren Steinbauten, in Ortskernen, Industrie- und Hafenanlagen, in Kleinstädten häufig auf Kirchen und Burgen	städtisch-gewerbliche Nutzungsvielfalt geringfügig vorhanden Vorkommen gemäß BVA bestätigt	keine, Habitatansprüche werden nicht ausreichend gedeckt
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	ausgesprochener Kulturfolger in offenen Landschaften, in Ställen und anderen Gebäuden, Brücken, Schächte	Tierhaltung und dörflicher Grundcharakter vorhanden Vorkommen gemäß BVA bestätigt	Habitatansprüche werden zu großen Teilen gedeckt, Beeinträchtigungen sind nicht auszuschließen
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	v.a. menschl. Siedlungen, bevorzugt Gewässernähe, Landwirtschaftsflächen und Viehhaltungsbetriebe, Nistplätze an Gebäuden oder in Felskolonien	Tierhaltung und dörflicher Grundcharakter vorhanden Vorkommen gemäß BVA bestätigt	Habitatansprüche werden zu großen Teilen gedeckt, Beeinträchtigungen sind nicht auszuschließen
<i>Motacilla cinerea</i>	Gebirgsstelze	bevorzugt an Fließgewässern mit Wildbachcharakter; stellenweise an Kanälen, Wehren und teilverbauten Uferbereichen, selten in Hausgärten und Dörfern	durch menschlich Präsenz stark frequentierte Hausgärten vorhanden kein Vorkommen gemäß BVA	keine, Habitatansprüche werden nicht ausreichend gedeckt
<i>Motacilla alba</i>	Bachstelze	offene bis halboffene Landschaft mit vegetationsarmen oder -freien Flächen, besonders in Wassernähe, Flussufer und Schotterbänke, Kulturfolger in Grünlandflächen und Agrarlandschaften mit dörflichen Siedlungen, Viehhaltung und kleinen Wasserstellen, Industrieanlagen und Großstadtbereiche mit Rasenflächen	Tierhaltung und dörflicher Grundcharakter vorhanden, Wasserstellen fehlen jedoch vollständig Vorkommen gemäß BVA bestätigt	keine, Habitatansprüche werden nicht ausreichend gedeckt
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hausrotschwanz	Stein-, Holz- oder Stahlbauten, offene, baumlose Felsgebiete, Geröllhalden,	Tierhaltung und dörflicher Grundcharakter	Habitatansprüche werden

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Lebensraumelemente ( <i>Kommentar</i> )	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im Plangebiet nach 2. Brutvogelatlas für das Land Mecklenburg-Vorpommern (BVA)	Beeinträchtigungen [Prüfung der Verbotstatbestände notwendig]
<i>Muscicapa striata</i>	Grauschnäpper	Felswände und Steinbrüche, Felsküsten, Ruinen, Kiesgruben, Industrie- und Lagergelände aller Art, einzelne Gebäude, auch in Dörfern und Städten, Nahrungserwerb auf vegetationsarmen Flächen	vorhanden Vorkommen gemäß BVA bestätigt	zu großen Teilen gedeckt, Beeinträchtigungen sind nicht auszuschließen
		lichte Laub-/Misch-/Nadelwälder an Rändern und Lichtungen, halboffene bis offene Landschaften mit Gehölzen, Alleen, Baumgruppen, Kulturland, v.a. nahe menschlicher Siedlungen des ländl. Raumes, Villen-/Gartenstadtviertel, Parkanlagen, Friedhöfe, Stadtgärten, Gehölze mit Höhlen, sonnige Sitzwarten	dörflicher Grundcharakter mit Hausgärten und lichten Gehölzgruppen vorhanden Vorkommen gemäß BVA bestätigt	Habitatansprüche werden zu großen Teilen gedeckt, Beeinträchtigungen sind nicht auszuschließen
<i>Corvus monedula</i>	Dohle	lichte, parkartige Gehölzbestände, z.T. geschlossene Buchenwälder (Randbereiche), Felswände/Abbrüche nischenreicher Gebäude; v.a. waldrandnahe Altbaubestände mit Spechthöhlen	lichte Gehölzbestände vorhanden kein Vorkommen gemäß BVA	keine, Habitatansprüche werden nicht ausreichend gedeckt
<i>Corvus corax</i>	Kolkrabe	verschiedene Waldtypen bis gehölzarmes Offenland, Feldgehölze, solitäre Gehölzgruppen oder Baumreihen	keine Habitatstrukturen vorhanden Vorkommen gemäß BVA bestätigt	keine, Habitatansprüche werden nicht gedeckt
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	Wälder, Straßenbäume, Baumgruppen und Feldgehölze, bevorzugt höhlenreiche Baumgruppen mit nicht zu trockenem, kurzrasigen Grünland in 200 - 500 m Entfernung	keine Habitatstrukturen vorhanden Vorkommen gemäß BVA bestätigt	keine, Habitatansprüche werden nicht gedeckt
<i>Passer domesticus</i>	Haussperling	Städte und Dörfer, Einzelhöfe, vor allem mit Pferde- und Kleintierhaltung	Tierhaltung und dörflicher Grundcharakter vorhanden vorkommen gemäß BVA bestätigt	Habitatansprüche werden zu großen Teilen gedeckt, Beeinträchtigungen sind nicht auszuschließen
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt-	Tierhaltung und dörflicher Grundcharakter	Habitatansprüche werden

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Lebensraumelemente ( <i>Kommentar</i> )	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im Plangebiet nach 2. Brutvogelatlas für das Land Mecklenburg-Vorpommern (BVA)	Beeinträchtigungen [Prüfung der Verbotstatbestände notwendig]
		tes Umland von Siedlungen, lichte Baumbestände, Wälder, Waldränder, Feldgehölze, Alleen mit altem Baumbestand an Feldwegen und Chausseen	sowie lichte Baumbestände/ Gehölze vorhanden  vorkommen gemäß BVA bestätigt	zu großen Teilen gedeckt, Beeinträchtigungen sind nicht auszuschließen