

Beschluss über die Billigung der Planunterlagen und die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 26 "Alte Gärtnerei" in Sagard

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung <i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	<i>Datum</i> 29.01.2021
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung Bau und Umwelt (Vorberatung)	03.03.2021	Ö
Haupt- und Finanzausschuss (Vorberatung)		N
Gemeindevertretung der Gemeinde Sagard (Entscheidung)	24.03.2021	Ö

Sachverhalt

Die Gemeinde Sagard hat am 4.12.2019 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Alte Gärtnerei“ in Sagard östlich der *Glower Straße* und nördlich der *Ernst-Thälmann-Straße* gefasst (BE-Nr. GV 078.07.053/19). Der Beschluss wurde vom 9.12.2020 bis 3.1.2020 bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden fand vom 6.1.2020 bis 4.2.2020 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen im Amt Nord-Rügen und im Internet unter www.b-planpool.de statt.

Mit Beschluss Nr. GV 078.07.097/20 vom 4.3.2020 hat die Gemeinde Sagard den Entwurf eines städtebaulichen Vorvertrages beschlossen. Dieser Vorvertrag wurde am 20.7.2020 geschlossen. Die Planung wurde am 21.7.2020 beauftragt (Beschlussnummer: GV 078.07.110/20).

Nunmehr liegt der entsprechend des von der Gemeinde Sagard mit dem Aufstellungsbeschluss beschlossenen städtebaulichen Entwurfes erarbeitete Bebauungsplanentwurf vor. Dieser ist von der Gemeinde zu billigen für das weitere Verfahren.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sagard beschließt:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 „Alte Gärtnerei“ als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB und der Entwurf der Begründung werden gebilligt.
2. Die Entwürfe des Planes und der Begründung sind nach § 13 a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die betroffenen Behörden sind von der Auslegung zu benachrichtigen und gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Die Planung ist anzuzeigen.

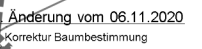
Finanzielle Auswirkungen

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

Anlage/n

1	2021-01-18-Sagard-26-plan-offenlage-A3
2	Planzeichenerklärung und Übersichtsplan
3	Entwurf der Begründung mit den textlichen Festsetzungen
4	2021-01-16-Sagard-26-städtebaulicher Entwurf

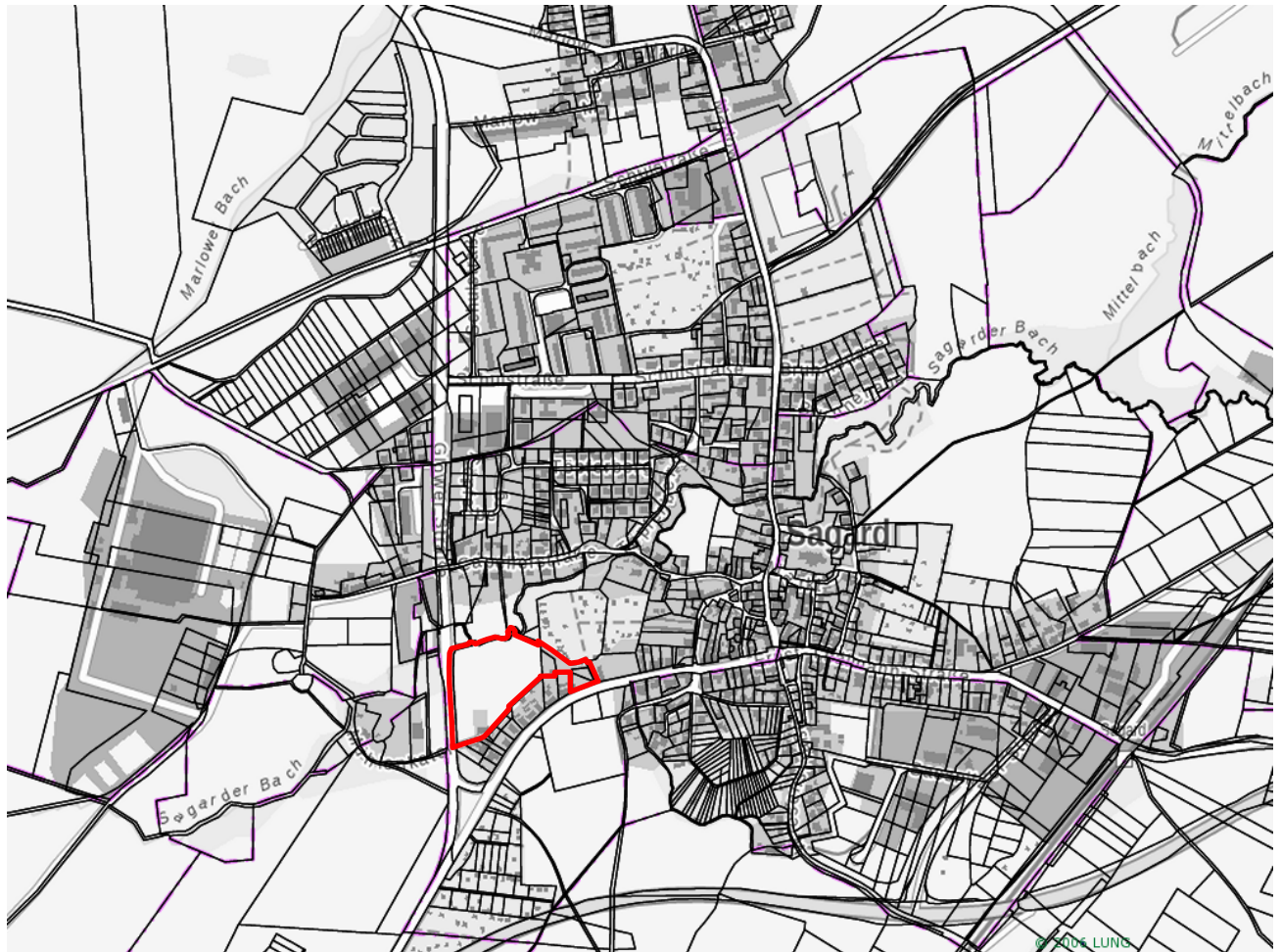
Maßstab 1:1000



SATZUNG

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 26 "alte Gärtnerei" als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für Wohnzwecke nach § 13b BauGB ohne Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13b BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, sowie § 86 LBauO MV in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 26 "alte Gärtnerei", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), ohne Umweltbericht erlassen.



Übersichtsplan ohne Maßstab

lars hertelt | stadtplanung und architektur
Freier Stadtplaner und Architekt

Frankendamm 5 18439 Stralsund
Hirschstraße 53 76133 Karlsruhe

Gemeinde Sagard

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 26 „Alte Gärtnerei“

als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB
ohne Umweltbericht

Offenlage

(§ 3 (2) / 4 (2) BauGB)

Fassung vom 22.04.2020, Stand 16.01.2021

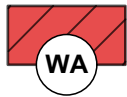
Maßstab 1:1000

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

Grundflächenzahl

II

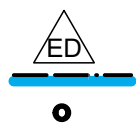
Anzahl zulässiger Vollgeschosse

FH9,5m ü.V.

Firsthöhe als Höchstmaß in Metern
über Verkehrsfläche (Fahrbahn-
mitte)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



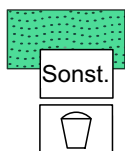
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Grünfläche (öffentlich)
hier Zweckbestimmung:
- Verkehrsgrün
- Spielplatz

VERKEHRSFLÄCHEN

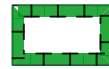
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsfläche besonderer
Zweckbestimmung (öffentlich)
hier:
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Parkplatz

SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



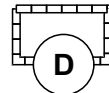
Flächen für Massnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von
Natur und Landschaft



Umgrenzung von Schutzgebiete und
Schutzobjekten im Sinne des
Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)

STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ

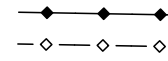
(§ 9 Abs. 6 BauGB)



Anlagen (unbewegliche Kultur-
denkmale), die dem Denkmal-
schutz unterliegen,
hier: Bodendenkmal

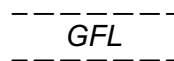
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSER-LEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



oberirdisch
unterirdisch

SONSTIGE PLANZEICHEN



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht,
hier zu Gunstender Hointerlieger
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung der Flächen für besondere
Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz
vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), hier:

- Fläche für Lärmschirm
- Abgrenzung Lärmpegelbereich (LPB)



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher
Nutzung

lars hertelt |
Stadtplanung und Architektur

Dipl.-Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel. 0721 378564

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel. 03831 203496

hertelt@hertelt-stadtplanung.de

Gemeinde Sagard

Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 40 „Alte Gärtnerei“

als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB
ohne Umweltbericht

Offenlage

(§ 3 (2) / 4 (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,
- Anlagen für Verwaltungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.2) Grundflächenzahl (§ 16 (6) BauNVO)

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

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

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

Stellplätze, Carports und Garagen, sonstige Nebengebäude sowie 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. Dabei ist mit Anlagen, deren Höhe 1,6 m überschreitet, ein Abstand von mindestens 3 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten.

3. Maßnahmen zum Lärmschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)

3.1) Lärmschirm

Die in der Planzeichnung dargestellten Lärmschirme (Schallschutz-Wall oder -Wand) müssen Anforderungen erfüllen:

- Höhe über Gelände: 3,0 Meter
- Schalldämm-Maß: $\Delta_{LA,R,Str.} \geq 25$ dB, nach ZTV-LSW-06
- Schallabsorption: beidseitig $\Delta_{L\alpha,R,Str.} \geq 8$ dB, hochabsorbierend nach ZTV-LSW-06

3.2) Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlaf-räume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 8 der DIN 4109:1989-11 eingehalten werden.

Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109:1989-11, Tabelle 8:

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel bereich	„Maßgeb- licher Außenlärm- pegel“ dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beher- bergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume ¹⁾ und ähnliches
			erf. R' _{w,RS} des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	²⁾	50	45
7	VII	>80	²⁾	²⁾	50

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Bei maßgeblichen Außenlärmpegeln über 55 dB(A) (d.h. ab LPB II einschließlich) sind in jeder Wohnung Schlafräume und Kinderzimmer mit einer schallgedämmten eventuell fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung zu versehen.

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

4.1) Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 700 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv, DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die im Rahmen der erforderlichen Kompensation für Einzelbaumfällungen erforderlichen Ersatzpflanzungen sind anrechenbar.

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

Anfallendes Niederschlagswasser gem. § 54 (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 breittufiges, 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.

Gaube 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.

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

6.1) Bodendenkmal (DSchG M-V)

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplans ist ein Bodendenkmal bekannt, welches in die Planzeichnung nachrichtlich dargestellt ist. Es handelt sich um ein Bodendenkmal, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher

Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

6.2) Hinweise bei Erdarbeiten

Werden bei Erdarbeiten weitere 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.

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.

6.3) 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.

6.4) DIN 4109

Mit der Festsetzung der Maßnahmen zum Lärmschutz verweist der Bebauungsplan auf DIN 4109. Die DIN-Vorschrift wird bei der Verwaltungsstelle, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

6.5) 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.

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.) Plangebiet	6
1.1.) Lage des Plangebiet.....	6
1.2.) Planungsziele	6
1.3.) Übergeordnete Planungen	7
1.3.1.) Ziele und Grundsätze der Raumordnung	7
1.3.2.) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	8
1.4.) Bestandsaufnahme	8
1.4.1.) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet	8
1.4.2.) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts	9
2.) Städtebauliche Planung	10
2.1.) Nutzungs- und Bebauungskonzept.....	10
2.2.) Festsetzungen.....	10
2.3.) Immissionsschutz	12
2.4.) Erschließung	15
2.4.1.) Verkehrliche Erschließung	15
2.4.2.) Medientechnische Erschließung	16
2.5.) Flächenbilanz	17
3.) Auswirkungen	17
3.1.) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	17
4.) Auswirkungen auf Natur und Landschaft	18
4.1.) Allgemeines.....	18
4.2.) Beschreibung und Bewertung der potenziellen Umweltauswirkungen	19
4.2.1.) Umweltzustands und Umweltmerkmale (Bestand)	19
4.2.2.) Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	20
4.2.3.) Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen	22
4.2.4.) Eingriffsbewertung	22
4.2.5.) Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG	25

1.) Plangebiet

1.1.) Lage des Plangebiet

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand der Ortslage zwischen der *Glöwer Straße* L30 und der *Ernst-Thälmann-Straße* und umfasst die Flurstücke 71 (teilweise), 72, 73/1, 74/1, 73/3, 73/4, 125/3 und 125/18 der Flur 8 Gemarkung Sagard mit einer Gesamtfläche von knapp 2,2 ha.

Die Planzeichnung beruht auf einer Vermessung des Vermessungsbüros Krawutschke vom November 2020. Für den Bereich der Landesstraße wurde eine topographische Vermessung ergänzt.

Das Plangebiet besteht aus der Betriebsfläche einer ehemaligen Gärtnerei und schließt im Süden an die bestehende Wohnbebauung entlang der *Ernst-Thälmann-Straße* an. Westlich trennt die *Glöwer Straße* (L30) das Plangebiet von den angrenzenden Landschaftsflächen.



Abbildung 1: Luftbild mit Planungsumgriff

Das Plangebiet selbst ist durch eine ehemalige Nutzung als Gärtnerei in Randbereichen baulich vorgeprägt. Aufgrund der Prägung durch die im direkten Umfeld anschließende Wohnbebauung entlang der *Ernst-Thälmann-Straße* kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für Wohnzwecke in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden. Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet und der weitergehenden Einschränkung des Nutzungskatalogs nach § 4 BauNVO, insb. dem Ausschluss von sämtlichen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO, ist die Ausrichtung auf Wohnzwecke gegeben. Der Grenzwert von 10.000 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. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Bst. b genannten Schutzgüter sind nicht gegeben. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären. Das Plangebiet liegt außerhalb des Achtungsabstands von 250 m der nächstgelegenen Störfallanlage im Sinne des § 3 (5a) BImSchG (Biogasanlage der Fa. Jasmunder Biogas GmbH & Co. KG).

1.2.) Planungsziele

Mit der Planung soll der gegenwärtigen Nachfrage nach Bauplätzen für Eigenheime entsprochen werden. Die Planung wurde mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans vorbereitet (vgl. 11. Änderung, Abschnitt 1.3.2), das letzte größere Baugebiet am Töpferberg (vgl. Bebauungsplan Nr. 21 „Wohnen am Töpferberg“ wurde seit dem Satzungsbeschluss im August 2018 erschlossen und in kurzer Zeit nahezu vollständig bebaut.

Mit der Planung werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung von Baurecht für v.a. Eigenheime zur Verbesserung der Wohnungsverorgung der örtlichen Bevölkerung sowie zur Unterstützung der Eigentumsbildung weiter Bevölkerungsschichten durch Ergänzung des bestehenden Wohngebiets,
- Entwicklung einer vorgennutzten, durch die stark befahrene *Glöwer Straße* von der offenen Landschaft abgeschnittenen sowie durch die angrenzende Wohnbebauung vorgeprägten Fläche zur Gewährleistung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB).

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 Radroutnetzes.

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. 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.



Abbildung 2: Auszug aus dem RREP VR

1.3.2.) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Sagard im Stand der 11. Änderung stellt für den Planbereich ein allgemeines Wohngebiet dar.

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

Der Wohnungsbestand in der Gemeinde ist einseitig auf Geschosswohnungsbau ausgerichtet, lediglich knapp 30% der insgesamt 1.405 Wohnungen befinden sich in Einfamilienhäusern (bei regional üblichen 70 bis 80%). Dabei war der Anstieg des Anteils der Ein- und Zweifamilienhäuser am Gesamtbestand in den letzten Jahren vor allem durch Aufgabe von Geschosswohnungen bedingt, weniger durch tatsächlichen Neubau.

Das Neubauvolumen ist - auch angesichts des Mangels an verfügbaren Bauplätzen - gering, im Zehnjahresschnitt wurden jährlich nur 1,7 neue Wohngebäude fertig gestellt. Das geringe Bauvolumen hat seine Ursache auch in der fehlenden Flächenverfügbarkeit für einen individuellen Eigenheimbau; die bestehenden Wohngebiete sind dicht bebaut.

Als Konsequenz wurden im Flächennutzungsplan mehrere kleinere Arrondierungsflächen dargestellt, die schrittweise ohne umfangreiche Vorleistungen erschlossen und bebaut werden können.

Mit der Überplanung der alten Gärtnerei als allgemeines Wohngebiet entspricht der Bebauungsplan den Vorgaben des Flächennutzungsplans und ist nach § 8 BauGB aus diesem entwickelt.

1.4.) Bestandsaufnahme

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

Das Plangebiet ist abgesehen von den Gebäuden der ehemaligen Gärtnerei im Süden unbebaut. Die Fläche liegt weitgehend brach. Es findet keine landwirtschaftliche Nutzung statt (vgl. Feldblockkataster [2]). Vor allem im mittleren Bereich wird das Plangebiet durch lineare, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Heckenstrukturen geprägt, zwischen denen schmale Rasenflächen verbleiben, die temporär als Pferdekoppel genutzt werden. Nach Norden fällt das Gebiet zum Sagarder Bach ab, dessen Ufergehölze eine wirksame räumliche Begrenzung darstellen und den nördlich angrenzenden Siedlungsbereich an der *Capeller Straße* optisch abschirmen.

Der Bereich südlich des Plangebietes wird durch die zum Teil zweigeschossige Wohnbebauung entlang der *Ernst-Thälmann-Straße* geprägt. Im Nordosten schließt eine große Kleingartenanlage an.

Nördlich wird das Plangebiet durch den Sagarder Bach mit seinen nicht als Wald anzusprechenden Ufergehölzen begrenzt.

Westlich schließt die *Glower Straße* (L30) an. Gemäß Verkehrsmengenkarte 2015 ist auf der L30 für die Zählstelle Bobbin (1764) ein DTV-Wert von 6.355 Kfz/24 h bei 241 Kfz SV ausgewiesen. Die tatsächliche Immissionsbelastung wird dabei maßgeblich von der Beschaffenheit sowie der Geschwindigkeitsbegrenzung auf der Glower Straße (L30) beeinflusst.

Für die *Glower Straße* liegt eine Ausbauplanung seitens des Straßenbauamts Stralsund als Baulastträger vor. Demnach soll an den Knoten *Schulstraße* und *Ernst-Thälmann-Straße* jeweils ein Kreisverkehr entstehen, so dass zukünftig von reduzierten Geschwindigkeiten auszugehen ist. Auch



Abbildung 3: FNP-Planzeichnung, Stand 11. Änderung mit neuen Wohnbauflächen, ohne Maßstab

wenn es keine ausgewiesene Ortsdurchfahrt gibt, gehen die Ausbauplanungen für den angrenzenden Abschnitt von einer Beschränkung auf 50 km/h aus. Das bestehende Kopfsteinpflaster entfällt mit Umsetzung des Straßenausbaus. Im Zuge des Straßenausbaus wird sich zudem der Abstand zwischen dem Rand der nächstgelegenen Fahrbahn und dem Plangebiet geringfügig um rund 0,5 m vergrößern. Die Steigung beträgt 2,3% (auf 130 m von 18 auf 21 m NHN).

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 450 m zum Plangebiet. Der Betriebsbereich wird dabei gem. § 2 Nr. 1 der 12. BImSchV i.V.m. Anhang I der unteren Klasse zugeordnet (Achtungsabstand 250 m). Des Weiteren befindet sich in einem Abstand von ca. 400 m in östlicher Richtung die genehmigungsbedürftige Anlage der Fa. Buss & Buss Spezialmetalle. Auch bei Einhaltung der gültigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm bzw. Immissionswerte nach GIRL M-V kann es zu Lärm- bzw. Geruchswahrnehmungen im Plangebiet verursacht durch die beiden Anlagen kommen.

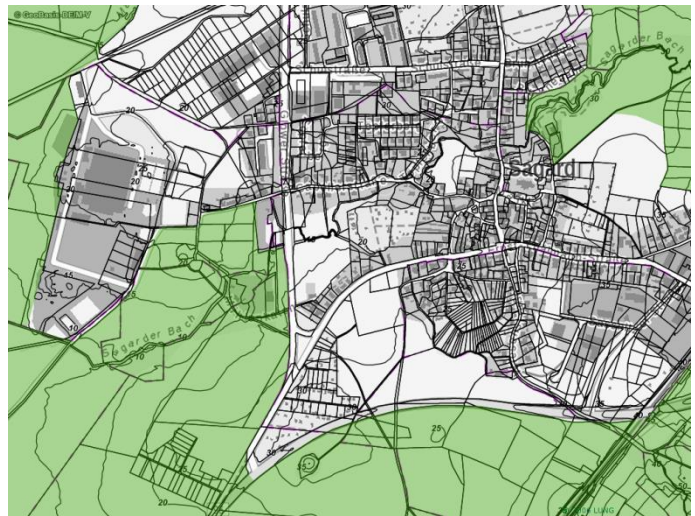


Abbildung 5: (Quelle: Umweltkartenportal)

1.4.2.) 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 1,7 km südwestlich im Bereich des Großen Jasmunder Boddens.

Schutzgebiete nach nationalem Recht

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) L 81 *Ost-rügen* beginnt westlich jenseits der *Glower Straße* in einer Entfernung von ca. 15 m. Angesichts der trennenden Wirkung der stark befahrenen Straßen sind keine Auswirkungen auf das LSG zu erkennen.

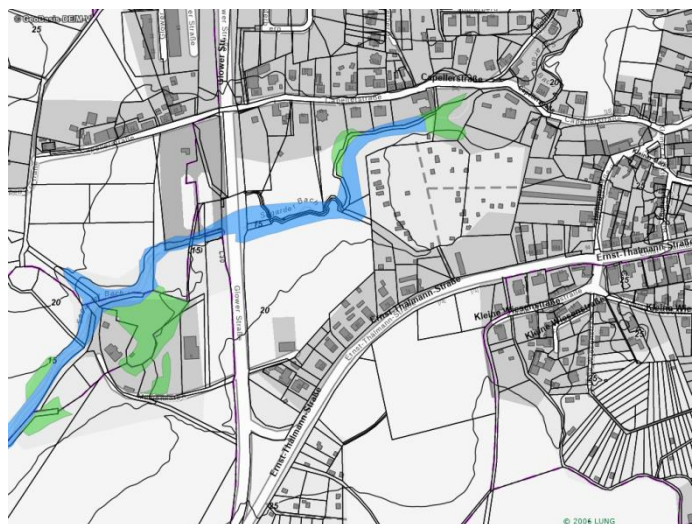


Abbildung 5: Gehölzbiotope (grün) Gewässerbiotope (blau) (Quelle: Umweltkartenportal)

Gesetzlich geschützte Biotope

Nördlich schließt an das Plangebiet der Sagarder Bach, der als *naturnaher und unverbauter Bach- und Flußabschnitt einschließlich seiner Ufervegetation* sowie randlich als *naturnaher Bruch-, Sumpf- und Auwald* als RUE05269/ RUE05254 mit der Bezeichnung *Sagarder Bach* bei einer Gesamtfläche von 1,7228 ha dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V unterliegt.

Weitere Biotope befinden sich westlich jenseits der *Glower Straße*.

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplans ist ein Bodendenkmal bekannt, welches nachrichtlich lagegetreu in die Planzeichnung übernommen wird. Es handelt sich um ein Bodendenkmal, dessen Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.



Abbildung 6: Städtebaulicher Entwurf, Stand 01/2021

2.) Städtebauliche Planung

2.1.) Nutzungs- und Bauungskonzept

Mit der Planung soll eine Bebauung des Plangebiets mit gut 20 Eigenheimen auf jeweils durchschnittlich zwischen 600 qm und 700 qm großen Bauplätzen ermöglicht werden. Die neue Bebauung wird von Osten über eine Zufahrt von der *Ernst-Thälmann-Straße* aus erschlossen. Im Westen ist nur eine Ausfahrt aus dem Plangebiet heraus auf die *Glower Straße* (L30) vorgesehen, so dass auf eine LKW-taugliche Wendeanlage im Plangebiet verzichtet werden kann und das Plangebiet auch im Havariefall erreichbar bleibt.

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

- Dies gilt zuerst für gewerbliche Versorgungsanlagen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen. Im Bereich der *Schulstraße* bestehen zahlreiche, darunter auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment, die bereits eine gute fußläufige Versorgung des Wohngebiets gewährleisten. Schank- und

Speisewirtschaften sind die einzigen im historischen Ortszentrum um die mittelalterliche Kirche verbliebenen öffentlichkeitswirksamen Nutzungen. Eine weitere räumliche 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.

- Grundsätzlich ist die Wohnnutzung in der Tourismusregion vor fremdenverkehrlichen Nutzungen zu schützen. Mit dem Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen (als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 13a BauNVO) soll eine touristische Nutzung von Gebäuden ausgeschlossen werden.
- Anlagen für die Verwaltung und weitere nicht störende Gewerbebetriebe sollen zum Schutz der Wohnnutzung ausgeschlossen bleiben. Anlagen für die Verwaltung sollen im Umfeld der Amtsverwaltung an der *Ernst-Thälmann-Straße* im Bereich des historischen Ortszentrums konzentriert bleiben, um das Ortszentrum durch weiteren Publikumsverkehr zu stärken. Für gewerbliche Ansiedlungen stehen am nordöstlichen Ende der Ernst-Thälmann-Straße im Umfeld des Bahnhofs ausreichend Flächen zur Verfügung.
- Gartenbaubetriebe unterliegen gem. § 201 BauGB dem Begriff der Landwirtschaft, wären folglich nach § 35 BauGB auch im Außenbereich privilegiert zulässig und sind nicht auf knappe Flächen innerhalb ausgewiesener Wohngebiete angewiesen.

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

Im Bebauungsplan wird nach § 16 (6) BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit für Terrassen mit Anbindung an das Wohngebäude vorgesehen; diese wären als Bestandteil der Hauptanlage bei der GRZ-Berechnung entsprechend als Hauptanlage zu berücksichtigen. Diese Vorgabe kann durch bauliche „Tricks“ jedoch leicht umgangen werden (z.B. indem ein Freisitz im Garten mit kleiner Trennung zum Wohngebäude angegeben wird). Städtebaulich ist die Benachteiligung von Terrassen gegenüber Nebenanlagen wie z.B. Stellplätzen oder besagten Freisitzen nicht nachvollziehbar, da es sich in allen Fällen um flächige Versiegelungen handelt. Um hier zu einer städtebaulich nachvollziehbaren Vorgabe zu kommen, wird eine Überschreitung für nicht überdachte Terrassen (nicht raumhaltig) aufgenommen mit der Maßgabe, dass die zulässige Überschreitung der GRZ nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO insgesamt eingehalten wird. Mit der Bezugnahme auf die zulässige Gesamtversiegelung ist das Maß der Überschreitung abschließend bestimmt. Die ergänzende Regelung wirkt sich weder auf die Größe der sichtbaren Baukörper noch auf die insgesamt auf den Grundstücken zulässige Versiegelung aus.

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

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

Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen angegeben, wobei der überbaubare

Bereich grundstücksübergreifend festgelegt wird. Um eine angemessene Breite des Straßenraums zu erhalten, wird grundsätzlich eine Vorgartentiefe von 3,0 m angestrebt.

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

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

Grünordnung

Maßnahmen zur Grünordnung bestehen in der Ausweisung von Grünflächen sowie der Sicherung der bestehenden Gehölzstrukturen mit ergänzenden Einzelbaumpflanzungen.

Der entlang des Sagarder Bachs vorhandene Gehölzbestand wird als Fläche mit Bindungen für den Erhalt der Bepflanzung gesichert; angesichts des hierzu erforderlichen Nutzungsverzichts wird die Fläche nicht in das Baugebiet einbezogen.

Angesichts der Regelung nach § 13b BauGB entstehen auch bei ergänzenden Neubauten keine Eingriffe im Sinne § 1a BauGB, so dass die Festsetzung von Pflanzgeboten aus ökologischen Gründen unverhältnismäßig wäre. In der Planung werden jedoch als Grünordnungsmaßnahmen Einzelbaumpflanzungen vorgesehen, die eine gewisse Strukturierung mit Großgrün sicherstellen. Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 700 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 700 qm Grundstücksfläche beläuft sich die Pflanzverpflichtung auf mindestens einen Baum, bei Beibehaltung der derzeitigen Grundstückszuschnitte jedoch auf zwei Bäume. Mit den Pflanzgeboten standortgerechter Laubbäume können die kompensationspflichtigen Eingriffe in den Baumbestand anteilig ausgeglichen werden.

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

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

Mit einer moderaten baulichen Dichte wird die zulässige Obergrenze des § 17 BauNVO von GRZ 0,4 für allgemeine Wohngebiete in Entsprechung mit der angestrebten aufgelockerten Bebauungsstruktur bewusst nicht ausgeschöpft. Die festgesetzte GRZ von 0,3 gewährleistet, dass gut die Hälfte der Baugrundstücksfläche dauerhaft unversiegelt bleibt. Für nicht überbaute Grundstücksflächen besteht das Gebot einer Begrünung bzw. gärtnerischen Anlage (vgl. § 8 (1) LBauO M-V).

2.3.) Immissionsschutz

Das Plangebiet wird von den Verkehrsräuschen der benachbarten *Glöwer Straße* (L30) stark belastet. Zur Absicherung gesunder Wohnverhältnisse sind daher Festsetzungen zum aktiven und passiven Schallschutz erforderlich.

Der Schutz der Betroffenen vor unzumutbaren Geräuschimmissionen an einem Immissionsort ist dann sichergestellt, wenn die berechneten Beurteilungspegel die jeweils zutreffenden Orientierungs-, Richt- oder Grenzwerte unterschreiten. Gemäß DIN 18005 sind für Verkehrslärm folgende Orientierungswerte zu berücksichtigen:

- für allgemeine Wohngebiete (WA) 55 dB(A) tags (06.00-22.00 Uhr) und 45 dB(A) nachts (22.00-06.00 Uhr)

Für den Bereich der Glower Straße besteht eine Ausbauplanung des Straßenbauamts Stralsund. Danach ist damit zu rechnen, dass das bisherige Kopfsteinpflaster durch eine Fahrbahnoberfläche auf Asphalt ersetzt wird. Ca. 80 m südlich ist an der Einmündung der Ernst-Thälmann-Straße ein Kreisverkehr geplant, als Geschwindigkeit im Bereich angrenzend an die Ortslage sind 50 km/h vorgesehen.

An einer Zählstelle der L30 nördlich von Sagard wurden vom Landesstraßenbauamt M-V für 2015 die folgenden durchschnittlichen täglichen Verkehrsmengen ermittelt:

- DTV₂₀₁₅ = 6.355 Kfz/24h, davon SV: 241 Kfz/24h

Mit den Prognosefaktoren des Landes M-V für Landesstraßen (PKW: 1,119, LKW: 1,077) ergeben sich für 2030:

- DTV₂₀₃₀ = 7.111 Kfz/24h, davon LKW 260 (LKW-Anteil: $p_T = 3,5 \%$, $p_N = 1,0 \%$)

Der innerörtliche Verkehr auf der *Glower Straße* muss zu den an einer Zählstelle außerhalb Sagards ermittelten Verkehrsmengen hinzugerechnet werden. Dieser Verkehr ergibt sich insbesondere aus dem Erschließungsverkehr aus dem Ort in Richtung der Einkaufsmärkte an der *Schulstraße*. Ausgehend von dem für die *Schulstraße* an der Einmündung in die *Glower Straße* ermittelten Verkehr werden rund 1.200 Kfz/24h berücksichtigt, so dass insgesamt von folgenden Verkehrsbelastungen ausgegangen wird:

- DTV_{2030 ges.} = 8.300 Kfz/24h (LKW-Anteil: $p_T = 3,5 \%$, $p_N = 1,0 \%$) bzw:
M_{tags} = 500 Kfz/h, M_{nachts} = 66 Kfz/h

Die Geräuschbelastung ist gemäß RLS-90 (Richtlinien für den Schallschutz an Straßen) zu berechnen. Vorliegend wurde das vereinfachte Rechenverfahren für lange, gerade Fahrstreifen verwendet (<https://www.staedtebauliche-laermfibel.de/rechner>). Da die Schwerverkehrsanteile bekannt sind, wurden die DTV-Werte gemäß der in der RLS verwendeten Umrechnungsfaktoren in stündliche Verkehrsmengen umgerechnet. Demnach sind am Rand des Baugebiets in einem Abstand von 15 m zur Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens in einer Höhe von 2 m Werte von 63 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts. Am Rand des für die Bebauung vorgesehenen Bereichs (Baufeld) werden in 5 m Höhe 61 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts zu erwarten.

Die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete werden damit am Rand des Baugebiets bis zu 8 dB(A) tags und um bis zu 6 dB(A) nachts überschritten. Am Rand des Baufelds liegt die Überschreitung immerhin noch bei bis zu 6 dB(A).

Im Zuge einer schalltechnischen Untersuchung für das benachbarte Wohngebiet am Töpferberg (AKUSTIK UND BAUPHYSIK Dipl.-Ing. Gunter Ehrke, Geräuschimmissionsprognose zum Vorhaben B-Plan Nr. 21 der Gemeinde Sagard „Wohnen am Töpferberg“, Stralsund 01/2018) wurden bei gleichen Ausgangsdaten Variantenrechnungen mit dem Ziel geführt, einen Lärmschirm entlang der *Glower Straße* so zu bemessen, dass im EG (das heißt gleichzeitig auch auf dem Freigelände) die Orientierungswerte eingehalten bzw. nur geringfügig überschritten werden; für das 1. OG wurde aber eine höhere Überschreitungen zugelassen. Als „Schmerzgrenze“ bei der Abwägung können z.B. die für den Verkehrslärm beim Neubau von Verkehrswegen geltenden höheren Grenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Diese betragen für WA tags 59 und nachts 49 dB(A) und liegen damit 4 dB über den schalltechnischen Orientierungswerten für die städtebauliche Planung nach DIN 18005.

Den höheren Lärmbelastungen im 1. OG kann durch eine schalltechnisch geeignete Ausführung der Außenbauteile der Wohngebäude begegnet werden („passiver Schallschutz“). Dies wird dann über die festgesetzten Lärmpegelbereiche (LPB) geregelt. Aus den festgesetzten LPB ergeben sich die Anforderungen an die resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile, mit denen ein störungsfreier Aufenthalt in den Wohnungen möglich ist. Im Ergebnis der Variantenrechnungen wurde ermittelt, dass der Lärmschirm (Lärmschutzwand oder -wall) 3,0 m über Gelände hoch sein muss, um das Optimierungsziel zu erfüllen. Insgesamt wird mit einem 3 Meter hohen Lärmschirm an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches ein guter Kompromiss zum Schutz der betroffenen Bewohner

erzielt.

Aktiver Schallschutz

Zum Schutz der Freibereiche sowie der Erdgeschosse wird entlang der *Glöwer Straße* ein Lärmschirm festgesetzt. Die in der Planzeichnung dargestellten Lärmschirm (Schallschutz-Wall oder -Wand) müssen Anforderungen erfüllen:

- Höhe über Verkehrsfläche (L30): 3,0 Meter
- Schalldämm-Maß: $\Delta_{LA,R,Str.} \geq 25$ dB, nach ZTV-LSW-06
- Schallabsorption: beidseitig $\Delta_{\alpha,R,Str.} \geq 8$ dB, hochabsorbierend nach ZTV-LSW-06

Auf dem 8 m tiefen Streifen können alternativ ein begrünter Lärmschutz-Wall oder eine Lärmschutzwand entstehen.

Mit Berücksichtigung des Lärmschirms können auch die Freiflächen an den straßennahen Grundstücken ohne wesentliche Einschränkungen genutzt werden. Auf allen Grundstücken sind genügend Flächen vorhanden, bei denen die Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms tags unter 55 dB(A) liegen.

Passiver Schallschutz

Zur Bemessung des passiven Schallschutzes wurden die Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109 in der ungünstigsten Höhe von 5 Metern im B-Plan-Gebiet bei freier Schallausbreitung ermittelt. Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus dem Straßenverkehrslärm. Da die Beurteilungspegel nachts mehr als 10 dB unter den Tag-Werten liegen, sind nach DIN 4109 für die Berechnung der LPB die Tagwerte zu verwenden. Außerdem wurden gem. Pkt. 5.5.2 der DIN 4109 die Beurteilungspegel der linienhaften Emittenten mit 3 dB beaufschlagt. Gewerbelärm kann in dem Wohngebiet vernachlässigt werden, so dass die LPB allein aus dem Straßenverkehrslärm gebildet werden. Die Lärmpegelbereiche werden in der ungünstigen Höhe von 5 Metern über Gelände berechnet (das heißt, dass der Lärmschirm an der *Glöwer Straße* nicht mehr wirksam ist).

Die westlichen parallel der *Glöwer Straße* gelegenen Baufelder liegen demnach in den LPB III, die übrigen Baufelder in den LPB II und I. Damit ergeben sich für alle Baufelder normale Anforderungen an die resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile, die mit den üblichen Bauweisen ohne besonderen Aufwand zu erfüllen sind.

Gemäß der in der Planzeichnung ausgewiesenen Lärmpegelbereiche sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 8 der DIN 4109:1989-11 eingehalten werden.

Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109:1989-11, Tabelle 8:

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel bereich	„Maßgeb- licher Außenlärm- pegel“ dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beher- bergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
			erf. R' _{w,res} des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	²⁾	50	45
7	VII	>80	²⁾	²⁾	50

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Bei maßgeblichen Außenlärmpegeln über 55 dB(A), d.h. ab LPB II, sind in jeder Wohnung Schlaf-
räume und Kinderzimmer mit einer schallgedämmten eventuell fensterunabhängigen Lüftungsein-
richtung zu versehen. - Mit „schallgedämmten eventuell fensterunabhängigen Lüftungseinrichtun-
gen“ sind keine elektromechanischen Lüftungsanlagen gemeint, sondern es sind z.B: schallge-
dämmte Lüftungsschlitze in oder über/unter den Fenstern ausreichend.

2.4.) Erschließung

2.4.1.) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird von der *Ernst-Thälmann-Straße* aus durch eine neue Stichstraße erschlossen,
die von Osten in das Gebiet hineinführt. Im Westen wird die bestehende Grundstückszufahrt zur
ehemaligen Gärtnerei als Ausfahrt aus dem Plangebiet heraus auf die *Glöwer Straße* (L30) vorge-
sehen. Der zweite Anbindepunkt stellt sicher, dass das Plangebiet auch im Havariefall (z.B. bei einer
Störung im östlichen Bereich der Zufahrt) erreichbar bleibt. Der Abstand der Ausfahrt zu dem südlich
geplanten Kreisverkehr beträgt 80 m, die Entwurfsgeschwindigkeit für die Ortsdurchfahrt beträgt 50
km/h. so dass keine Beeinträchtigung des überörtlichen Verkehr zu befürchten ist.

Angesichts des geringen Verkehrsaufkommens kann die innere Erschließungsstraße als verkehrs-
beruhigter Bereich mit Mischverkehrsfläche angelegt werden. Die Straße dient ausschließlich der
Erschließung der anliegenden Wohngrundstücke und soll für die Bewohner gemeinschaftlicher
Spiel- und Aufenthaltsraum werden.

Bei einer geplanten Fahrbahnbreite von 5,0 m wird im Bebauungsplan eine durchgehende Breite
der Verkehrsfläche von 6,0 m ausgewiesen. Ausgenommen hiervon ist nur der kurze Stichweg, der
ohne Berücksichtigung des Begegnungsverkehrs auf eine Breite von vorr. 3,75 m (Flurstücksbreite
4,5 m) beschränkt wird.

Bis zu 10 öffentliche Besucherstellplätze sollen vor der Wendeanlage am südwestlichen Ende der
Planstraße A entstehen. Die Wendeanlage wird ausschließlich auf den Pkw-Verkehr ausgelegt, da
für den Schwerlastverkehr eine Durchfahrtmöglichkeit zur angrenzenden *Glöwer Straße* geschaffen
wird.

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung
nach § 10 StrWG-MV beim Landkreis Vorpommern-Rügen einzuholen. Der Träger der Straßenbau-
last hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik
eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung
genügen. Die Verkehrsfläche (Straße) im Plangebiet muss den Anforderungen an Feuerwehruzufahr-
ten nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ -Fassung August 2006- entsprechen.

Verkehrsregelnde Maßnahmen, insbesondere durch Verkehrszeichen, unterliegen der Prüfung und Genehmigung durch die Straßenverkehrsbehörde. Diese sind im Rahmen der Entwurfsplanung abzustimmen und einzureichen.

2.4.2.) Medientechnische Erschließung

In der angrenzenden *Ernst-Thälmann-Straße* 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 (2) Wasserhaushaltsgesetz und ist dem ZWAR gem. § 40 (2) LWaG vom Grundstück her zu überlassen (Anschlusszwang gem. § 3 der Abwasseranschlusssatzung). Die Entsorgung des Wohngebiets wird über die geplanten Anlagen abgesichert werden können (Aufbau eines Trennkanals). Vorgesehen ist eine Ableitung über den Graben L 104 in den EG-WRRL-relevanten Sagar der Bach (Wasserkörper RUEG-0300). Dabei ist das Verschlechterungsgebot zu berücksichtigen. Maßgeblich für die mengen- und gütemäßigen Behandlung von Niederschlagswasser ist das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“. Für den Graben L 104 besteht bereits für die angrenzenden Siedlungsbereiche eine Einleitgenehmigung von Oberflächenwasser von 15,56 ha befestigter Fläche über Regenwasserkanal DN 700 und über Sandfang mit einer Einleitmenge von 586,83 l/s bei einem Bemessungsregen von 100 l/s (WE 033 / RW / 28 / 97).

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

Eine Löschwasserversorgung in Höhe des Grundschutzes (48 m³ für 2 Stunden) ist über das Trinkwassernetz des ZWAR nach aktueller Einschätzung in ganz Sagar gewährleistet. Über die sich im Umfeld des Plangebietes befindenden Hydranten in der *Ernst-Thälmann-Straße* (Hy-Nr. 33037 und 33038) 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.

Energieversorgung

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

Abfallentsorgung

Müllentsorgung: Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der aktuellen Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

2.5.) Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz. Insgesamt werden 14.320 qm Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche von 4.296 qm sowie einer zu erwartenden Gesamtversiegelung (incl. Erschließung) von rund 9.007 qm festgesetzt.

	Flächen- größe	GRZ	Zulässige Grundfläche	Zulässige Versiegelung
WA	14.320 qm	0,3	4.296 qm	6.444 qm
Verkehrsfläche (öffentlich)	2.563 qm		-	2.563 qm
öffentliche Grünflächen / Spielplatz	1.132 qm			-
private Grünflächen / Gehölzfläche	2.852 qm			-
Schutzbereiche (Lärmschutzwall*)	1.090 qm			-
Gehölzfläche				-
Gesamt	21.957 qm		4.296 qm	ca. 9.007 qm

3.) Auswirkungen

3.1.) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

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

- Vorrangig ist die Wohnungsversorgung der örtlichen Bevölkerung, auch durch Unterstützung der Eigentumsbildung der Bevölkerung. Mit der Entwicklung eines Eigenheimgebiets mit gut 20 Bauplätzen wird der einseitig auf Geschosswohnungsbau ausgerichtete Wohnungsbestand in der Gemeinde bedarfsgerecht ergänzt. Die Planung dient der Sicherung der Wohnbedürfnisse der örtlichen Bevölkerung, auch unter Berücksichtigung der regionalen Funktion Sagards als Grundzentrum.
- Gesunde Wohnverhältnisse. Gesunde Wohnverhältnisse sind sichergestellt, wenn die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 eingehalten bzw. unterschritten werden. Angesichts der Lärmbelastung durch die nahe *Glöwer Straße* sind Abwehrmaßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich.
- Die Belange von Natur- und Umweltschutz sind angesichts der erstmaligen Bebauung auf bisherigen Außenbereichsflächen berührt. Mit einer zulässigen Grundfläche von 4.296 qm wird der Grenzwert des § 13b BauGB für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen für Wohnzwecke deutlich unterschritten. Nach § 13b 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 Arrondierung des Siedlungsbereichs können bestehende Flächenbedarfe vergleichsweise sparsam und schonend auf durch den Siedlungsbereich vorgeprägten berücksichtigt werden. Von der offenen Landschaft ist das Plangebiet durch die bestehende Bebauung entlang der *Ernst-Thälmann-Straße* bzw. die stark befahrene *Glöwer Straße* (L30) 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 weder Bebauung besteht noch zulässig ist, erfordern die privaten Belange vor allem den Schutz der Nachbarschaft. Dabei sind für die Nachbarschaft die hohen

Schutzanforderungen eines faktischen Wohngebiets zu berücksichtigen. Mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wird dem Anspruch der Nachbarschaft entsprochen. Nutzungskonflikte sind (auch wegen der Einschränkung des Nutzungsartenkatalogs) nicht zu erwarten. Im Bebauungsplan werden keine Nutzungen zugelassen, die nicht bereits für die Umgebung prägend vorhanden oder allgemein als gebietstypisch anzusehen wären.

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

Durch die Erweiterung des Wohngebiets entsteht zusätzlicher Verkehr, der jedoch angesichts der überschaubaren Größe des Plangebiets auf der *Ernst-Thälmann-Straße* nicht zu einer erheblichen Zunahme der Verkehrsbelastung führt.

4.) Auswirkungen auf Natur und Landschaft

4.1.) Allgemeines

Bei Bebauungsplänen zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung.

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

- *Anlagebedingt* wird die Gesamtversiegelung im Plangebiet durch die zugelassene Bebauung zunehmen und dadurch die bisherige Biotopausstattung verlorengehen. Angesichts der angrenzend bereits vorhandenen Siedlungs- und Verkehrsflächen werden die Eingriffe jedoch nur lokale Wirkung entfalten. Zum Sagarder Bach hin wird ein Abstand berücksichtigt, so dass die dort bestehenden wertgebenden Biotoptypen nicht betroffen sind.
Erhebliche anlagebedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereichs liegt und die Höhe der umliegenden Bebauung nicht überschritten wird. Die bestehenden Gehölzstrukturen werden gesichert.
- *Betriebsbedingt* kommt es zu einer maßvollen Intensivierung der Wohnnutzung. Die zulässigen Nutzungen entsprechen den in der Umgebung vorhandenen Nutzungen, so dass keine Nutzungskonflikte erkennbar sind. Im Vergleich mit der Vorbelastung durch die bestehende Ortslage ist die Veränderung bezüglich der betriebsbedingten Auswirkungen nicht erheblich.
- Die *baubedingten Auswirkungen* werden bei fach- und sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung der Zeiten für Rodung und Baufeldfreimachung, Schutz des Mutterbodens, Einhaltung einschlägiger Grenz- und Orientierungswerte gem. Allgemeiner Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm) als nicht erheblich eingeschätzt und können schon angesichts der Kurzfristigkeit vernachlässigt werden. Artenschutzrechtliche Vorgaben hinsichtlich möglicher Bauzeiten und Sorgfaltspflichten bei der Bauvorbereitung sind zu berücksichtigen.

4.2.) Beschreibung und Bewertung der potenziellen Umweltauswirkungen

4.2.1.) Umweltzustands und Umweltmerkmale (Bestand)

Schutzgut	Bestand
Boden	Nach der großmaßstäblichen Analyse des Bodenpotentials (Bodenfunktionsbereiche) sind die Böden im nördlichen Plangebiet im Umfeld des Sagarder Bachs als Kolluvisole grundwasserfern (fb14), im südlichen als sickerwasserbestimmte Sande (fb01) anzusprechen. Nach Reichsbodenschätzung wird für den westlichen Bereich entlang der <i>Glower Straße</i> lehmiger Sand (IS) mit einer Ackerzahl von 47, für den östlichen stark lehmiger Sand (SL) mit einer Ackerzahl von 52 angegeben. Es findet keine landwirtschaftliche Nutzung statt.
Fläche	Durch Siedlungs- und Verkehrsflächen umschlossener Bereich, im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.
Wasser	Entlang der nördlichen Plangeietsgrenze verläuft der Sagarder Bach (0:Z 88) bzw. der in diesen mündende Graben 0:L 104. Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten sowie festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Angesichts der Höhenlage besteht keine Überflutungsgefahr. Der Grundwasserflurabstand beträgt im Wesentlichen >5 - 10 m, im Norden in Nähe des Sagarder Bachs auch geringer. Die Mächtigkeit bindiger Deckschichten liegt < 5 m, der Grundwasserleiter ist damit unbedeckt, die Geschütztheit gering.
WRRL	Der Sagarder Bach (RUEG-0300) als WRRL-berichtspflichtiges Fließgewässer verläuft entlang der nördlichen Plangeietsgrenze. Zur Wiederherstellung der ökologischen Durchgängigkeit wurde 2015 die Renaturierung Sargarder Bach (mit Renaturierung Bachbett und Uferrand) wasserrechtlich genehmigt. Grundwasserkörper WP_KO_10_16
Klima/Luft	Die mit Gehölzen strukturierten Wiesenflächen des Plangebietes nehmen im Landschaftszusammenhang keine regulierende Funktion im Sinne eines Kaltluftentstehungsgebietes ein.
Folgen des Klimawandels	Klimatische Belastungen (projektbezogene Auswirkungen) sind angesichts der geplanten Nutzungsart und –intensität nicht absehbar.
Wärme / Strahlung	Das gut durchlüftete Plangebiet nahe der Küste des Großen Jasmunder Boddens neigt nicht zu Hitzeanstauungen und Strahlungsbelastungen.
Pflanzen/ Tiere/ Biologische Vielfalt	Das Plangebiet liegt zwischen den Siedlungsbereichen an der <i>Ernst-Thälmann-Straße</i> im Süden bzw. der <i>Capeller Straße</i> im Norden, von der anschließenden offenen Landschaft im Westen getrennt durch die stark befahrene <i>Glower Straße</i> (L30). Mit Ausnahme der randlichen Gehölzstruktur entlang des Sagarder Bachs befinden sich im Plangebiet keine wertgebenden Biotope/Geotope nach § 20 NatSchAG M-V. Fledermäuse: Vorkommen von Fledermaussommerquartieren können v.a. im Altbaumbestand entlang des Sagarder Baches sowie in den wenigen Gebäuden der ehem. Gärtnerei nicht ausgeschlossen werden. Vögel: Straßen- und siedlungsnaher Gehölzbestände bieten vor allem Generalisten einen Lebensraum. Im Verlauf einer Brutvogelkartierung 2017 [1] wurden insgesamt 14 Vogelarten als Brutvögel innerhalb des Untersuchungsraumes bzw. nah angrenzend festgestellt. Wertgebende, gefährdete oder besonders geschützte Brutvogelarten, die einzelartlich betrachtet werden müssen, wurden im Untersuchungsgebiet nicht

	nachgewiesen. Von den beobachteten Vogelarten ist keine Art mit einem Gefährdungsstatus in den Roten Listen der Bundesrepublik Deutschland bzw. Mecklenburg-Vorpommerns geführt. Lediglich eine Art, der Hausperling, ist in den Vorwarnlisten zu finden. Die Haussperlingspaare wurden im Pferdestall sowie nördlich davon in einem alten Gewächshaus beobachtet. Dennoch ist die Brutvogelfauna des Untersuchungsgebietes insgesamt als recht artenreich anzusehen. Insbesondere in den Bereichen entlang des Sagarder Baches im Norden des Gebiets ist die Artendichte auf kleinem Raum sehr hoch. Im Gegensatz dazu wurde in den linearen Heckenstrukturen bemerkenswert wenig Aktivitäten beobachtet. Reptilien: Streng geschützte Reptilienarten sind auf den durch Heckenstrukturen und Rasenflächen geprägten wüchsigen Flächen des ehem. Gärtnereigelände nicht zu vermuten. Amphibien: Im Umfeld des Plangebiets bestehen keine Laichgewässer. Fischotter: Nachweis im Messtischblattquadranten (Sagarder Bach), bislang nur eine eingeschränkte Eignung, da im Durchlass keine trockene Querung der <i>Glower Straße</i> vorhanden.
Landschaft	Landschaftsbildraum <i>Ackerlandschaft um Sagard</i> (Nr. II 7 – 1) mit einer Bewertung von mittel bis hoch. Das Landschaftsbild ist durch umgebende Bebauung und Infrastruktureinrichtungen siedlungs- und intensivlandwirtschaftlich geprägt. Das LSG <i>Ostrügen</i> liegt getrennt jenseits der stark befahrenen <i>Glower Straße</i>.
Mensch/ Menschliche Gesundheit/ Bevölkerung	Erholung: keine erholungsrelevante Struktur, Infrastrukturkosten: günstige Erschließung durch direkte Anbindung an bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen; erhöhte Distanz zu Freiräumen: nein Hitzestress Risikobevölkerungsgruppen (Kleinkinder, Menschen über 75, Vorbelastete): nein
Störfall	Im relevanten Umfeld des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe vorhanden, deren Sicherheitsbereiche sich in das Plangebiet hinein erstrecken. Die nächstgelegene Störfallanlage im Sinne des § 3 (5a) BImSchG ist eine Biogasanlage in Sagard, gelegen in einem Abstand von rund 480 m zum Plangebiet. Der Betriebsbereich wird gem. § 2 Nr. 1 der 12. BImSchV i.V.m. Anhang I der unteren Klasse zugeordnet (Achtungsabstand 250 m).
Kultur und Sachgüter/ Historisches Erbe	Im Plangebiet ist ein Bodendenkmal bekannt, das nach vorheriger Dokumentation verändert / beseitigt werden kann.

4.2.2.) Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit der Planung soll die angrenzende Ortslage auf einer bisherigen Gärtnereifläche arrondiert werden. Dabei werden die bislang vereinzelt Siedlungsflächen entlang der *Ernst-Thälmann-Straße* im Süden und der *Capeller Straße* im Norden innerhalb des durch die stark befahrene *Glower Straße* von der offenen Landschaft abgetrennten Bereichs zusammenwachsen.

In Fortsetzung der Umgebungsbebauung wird ein Wohngebiet mit gut 1,4 ha Baugebiet bei insgesamt moderater Dichte entstehen. Mehr als die Hälfte des Plangebiets wird dauerhaft unversiegelt bleiben und als Grünfläche angelegt werden. Pflanzgebote stellen eine angemessene Strukturierung mit Großgrün sicher. Der Sagarder Bach mit seinem nicht als Wald anzusprechenden gehölzgeprägten Umfeld wird durch Berücksichtigung eines rund 20 m breiten Uferstreifens gesichert.

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	voraussichtliche erhebliche Auswirkungen
Boden	Durch die Planung wird die Versiegelung zunehmen, jedoch angesichts der Kleinteiligkeit sowie insgesamt moderaten baulichen Dichte nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.
Fläche	
Wasser	
WRRL	Der Sagarder Bach (RUEG-0300) wird einschließlich des Uferbereichs durch Berücksichtigung eines großzügigen Abstands geschützt. Einleitungen von Niederschlagswasser sind gemäß DWA- Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu planen und abzustimmen. Der Grundwasserkörper ist auf Grund unschädlicher Nutzungen nicht betroffen.
Klima/Luft	Für das Siedlungsgebiet sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter ableitbar.
Folgen des Klimawandels	Mit möglichen Extremwetterereignissen einhergehende projektbezogene Umweltrisiken auf andere Schutzgüter sind nicht zu erwarten.
Wärme/ Strahlung	Eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung nicht einhergehen
Pflanzen/ Tiere/ Biologische Vielfalt	Temporäre Beeinträchtigungen für gehölzbewohnende Vogelarten sowie Fledermäuse insgesamt sind nicht vollständig auszuschließen. Da der Zeitraum der Umsetzung aktuell nicht absehbar ist, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auf eine abschließende Bearbeitung des Artenschutzes verzichtet. Vor Umsetzung der Planung ist ein Artenschutzgutachten zu erstellen und mit der UNB abzustimmen. Bei der Umsetzung sind Bauzeitenregelungen zu berücksichtigen (vgl. § 39 BNatSchG). Vor Abriss der in geringem Umfang vorhandenen Altbebauung ist eine Artenschutzkontrolle durchzuführen. Geschützte Pflanzenarten oder wertgebende Biotope sind nicht betroffen. Der Baumschutz ist im Rahmen der Gesetzgebung in der Umsetzung zu beachten. Zur Strukturierung des Plangebietes mit Großgrün sind Einzelbaumpflanzungen festgesetzt.
Landschaftsbild	Weder für den Bereich der Ackerfläche noch für das Siedlungsgebiet sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes ableitbar. Anteilig wird der Gehölzbestand am östlichen Rand des Plangebietes zum Erhalt festgesetzt, ebenso die im Plangebiet stehenden Straßenbäume. Keine Auswirkung auf das Landschaftsschutzgebiet Ostrügen.
Mensch/ Menschliche Gesundheit/ Bevölkerung	Weder im Bereich der ehemaligen Gärtnerei noch im Siedlungsgebiet sind erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter ableitbar, die angestrebte Nutzung entspricht der Umgebungscharakteristik.
Störfall	Das Vorhaben berührt keine Störfallbetriebe und stellt selbst auch keinen Störfallbetrieb dar.
Kultur und Sachgüter / Historisches Erbe	Die Veränderung oder Beseitigung des Bodendenkmals im Plangebiet kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

4.2.3.) Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

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

Die nördlichen Gehölzbestände und die daran anschließende Grünfläche werden zum Erhalt festgesetzt. Auf den Grundstücken wird zur Strukturierung des neuen Wohngebietes abhängig von der Grundstücksgröße ein Pflanzgebot für standortheimische Laubbäume festgesetzt.

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

4.2.4.) Eingriffsbewertung

Eingriffsermittlung: Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung (§ 13b i.V.m. § 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.

Straßenbegleitend sind Alleebäume vorhanden, welche dem Schutz des § 19 NatSchAG M-V unterliegen.

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

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

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

Der Baumbestand im Plangebiet stellt sich, wie in nachstehender Tabelle aufgelistet, dar.

Baum Nr.	Botanischer Name	Deutscher Name	StU	max. Kronen-Dm	Bemerkung	Schutz-status
1	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	175/ 5	8	mehrstämmig	§
2	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	110/2	8	Zwiesel	§
3	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	114/2	8		§
4	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	120	8		§19
5	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	125	8		§19
6	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	130	8		§19
7	Populus nigra	Schwarz-Pappel	295	10		§

8	Populus nigra	Schwarz-Pappel	355	9		§
9	Populus nigra	Schwarz-Pappel	300	8		§
10	Populus nigra	Schwarz-Pappel	335	9		§
11	Populus nigra	Schwarz-Pappel	225	10		§
12	Populus nigra	Schwarz-Pappel	255	9		§
13	Salix caprea	Sal-Weide	380	18		§
14	Salix caprea	Sal-Weide	450	14		§
15	Salix caprea	Sal-Weide	500	16		§
16	Salix caprea	Sal-Weide	500	14		§
17	Salix caprea	Sal-Weide	500	14		§
18	Salix caprea	Sal-Weide	500	14		§
19	Salix caprea	Sal-Weide	500	14		§
20	Salix caprea	Sal-Weide	200	10		§
21	Salix caprea	Sal-Weide	500/4	16	mehrstämmig	§
22	Salix caprea	Sal-Weide	330	14		§
23	Salix caprea	Sal-Weide	200	10		§
24	Salix caprea	Sal-Weide	194	14		§
25	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	125	9		§
26	Salix caprea	Sal-Weide	57/2	7	Zwiesel	§
27	Salix caprea	Sal-Weide	70/3	7	dreistämmig	§
28	Salix caprea	Sal-Weide	49/2	5	Zwiesel	§
29	Salix caprea	Sal-Weide	42/2	5	Zwiesel	§
30	Salix caprea	Sal-Weide	34	5		-
31	Salix caprea	Sal-Weide	34	5		-
32	Salix caprea	Sal-Weide	34	5		-
33	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	34	5		-
34	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	70	5		S
35	Salix caprea	Sal-Weide	34	5		-
36	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	70	4		S
37	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	70	5		S
38	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	34	3		-
39	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	85	5		S
40	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	165/2	7	Zwiesel	§
41	Prunus spec.	Vogel-Kirsche	85	5		S
42	Prunus spec.	Vogel-Kirsche	85	4		S
43	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	70	5		S
44	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	65/2	5	Zwiesel, Stamm- riss	§
45	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	50/2	5	Zwiesel	§
46	Salix caprea	Sal-Weide	54	4		S
47	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	70	4		S
48	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	65	4		S
49	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	64	4		S
50	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	71	4		S
51	Prunus avium	Vogel-Kirsche	50/5	5	mehrstämmig, verbissen	§

52	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	50/2	6	Zwiesel	§
53	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	50	6		S
54	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	50	5		S
55	Salix caprea	Sal-Weide	64	6	Zwiesel	S
56	Salix caprea	Sal-Weide	50/2	5	Stammschäden	§
57	Salix caprea	Sal-Weide	150/2	4	Zwiesel	§
58	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	50	6		S
59	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	51	4		S
60	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	50	5		S
61	Betula pendula	Hänge-Birke	55	6		S
62	Salix caprea	Sal-Weide	61	5	kleine Höhlen, dreistämmig	S
63	Betula pendula	Hänge-Birke	90	7		S
64	Betula pendula	Hänge-Birke	54	5		S
65	Betula pendula	Hänge-Birke	70	6		S
66	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	75	6		S
67	Salix caprea	Sal-Weide	77/5	8	mehrstämmig	§
68	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	100	7	Rinden- hohl- räume	§
69	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	90	5	Riss an Basis	S
70	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	85	5		§
71	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	90/3	5	dreistämmig	§
72	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	60	4	Verbiss Rinde	S
73	Prunus avium	Vogel-Kirsche	134/5	5	mehrstämmig	S
74	Prunus avium	Vogel-Kirsche	20	3		-
75	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	59	7		S
76	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	65	4		S
77	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	78	5		S
78	Corylus avellana	Haselnuss	67	7	Strauch	S
79	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	61	5		S
80	Malus spec.	Kultur-Apfel	44	7		-
81	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	56	7		S
82	Salix caprea	Sal-Weide	92/2	7	Zwiesel	§
83	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	90	6		S
84	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	91/3	6	dreistämmig	§
85	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	55	6		S
86	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	55	4		S
87	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	50	5		S
88	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	42	6		-
89	Prunus avium	Vogel-Kirsche	50	4		S
90	Salix caprea	Sal-Weide	85	5		S
91	Prunus avium	Vogel-Kirsche	80	5		S
92	Pyrus spec.	Kultur-Birne	30	4		-
93	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	41	5		-
94	Pyrus spec.	Kultur-Birne	72	4		-
95	Prunus avium	Vogel-Kirsche	45	4		S

96	Prunus avium	Vogel-Kirsche	54	4		S
97	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	60	4		S
98		Konifere	51	4		S
99	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	114/3	5	dreistämmig	§
100	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	108/3	6	dreistämmig	
101	Betula pendula	Hänge-Birke	140	4		§
102	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	90	6		S
103	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	227	8		§
104	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	141/2	5	Zwiesel	§
105	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	70	5		S
106	Salix caprea	Sal-Weide	200	8		§
107	Salix caprea	Sal-Weide	60	6		S
108	Salix caprea	Sal-Weide	166/2	7	Zwiesel	§
109	Salix caprea	Sal-Weide	192/2	6	Zwiesel	§
110	Salix caprea	Sal-Weide	45	4		-
111	Salix caprea	Sal-Weide	65	4		S
112	Salix caprea	Sal-Weide	65	4		S
113	Tilia cordata	Winter-Linde	250	11		§19
114	Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“	Echter Rotdorn	56	4		§19
115	Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“	Echter Rotdorn	62	4		§19
116	Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“	Echter Rotdorn	57	4		§19
117	Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“	Echter Rotdorn	55	4		§19
118	Salix caprea	Sal-Weide	180/3	6		§

* Stammumfang aufgrund von schwerer Zugänglichkeit oder Privatgrundstück geschätzt

S = geschützt nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Sagard

§ = geschützt nach § 18 NatSchAG M-V

§ = Alleebaum, geschützt nach § 19 NatSchAG M-V

- = kein Schutz

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

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

4.2.5.) Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG

Gesetzliche Grundlage

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten 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 generelle Vollzugsfähigkeit und damit die Erforderlichkeit der Planung zu belegen, ist daher im Verfahren der Planaufstellung vorausschauend zu ermitteln, ob die vorgesehenen Festsetzungen auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen.

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

Abschichtung

Die Verbotstatbestände nach § 44 (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 prüfrelevant:

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

Nach Anlage 2 der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE), Neufassung

2018 gehören für Erwerbsgartenbaubiotop sowie für Siedlungs-, Verkehrs- und Industrie­flächen lediglich die Artengruppen Fledermäuse, Vögel und Reptilien zu den zu erwartenden Standard-Artengruppen. In der nachfolgenden Tabelle werden, unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, die für die weiteren Betrachtungen relevanten Arten des Anhangs IV der FFH-RL ermittelt.

Wissen- schaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkom- men im UR/ Plange- biet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologi- sche Funktion der vor dem Ein- griff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrach- tung er- forder- lich?
Säugetiere	Europäischer Wolf, Biber, Ha- selmaus, Schweinswal	kein geeigneter Le- bensraum im Plange- biet vorhanden.	im Vorfeld aus-zu- schließen		nein
	Fischotter,				
Fleder- mäuse	alle Arten	geeigneter Lebens- raum im Altbaumbe- stand sowie den Ge- bäuden der ehem. Gärtnerei vorhanden	keine Betroffenheit hinsichtlich der Ge- hölzbestände, die entnommen wer- den; Altbebauung ist vor Abriss auf Artenbesatz zu kontrollieren; Habi- tatverluste sind evtl. auszugleichen		nein, er- folgt im Zuge der Ab- riss- maß- nahme zeitnah zur Um- setzung
Fische	Baltischer Stör, Nordsee- schnäpel	kein geeigneter Le- bensraum im Plange- biet vorhanden	im Vorfeld auszu- schließen		nein
Reptilien	Schlingnatter, Zauneidechse, Europäische Sumpfschild- kröte	kein geeigneter Le- bensraum im Plange- biet vorhanden	im Vorfeld auszu- schließen		nein
Amphibien	Rotbauchunke, Kreuzkröte, Wechselkröte, Laubfrosch, Knoblauchkröte, Moorfrosch, Springfrosch, Kleiner Wasser- frosch, Kamm- molch	kein geeigneter Le- bensraum im Plange- biet vorhanden	im Vorfeld auszu- schließen		nein
Weichtiere	Zierliche Teller- schnecke, Ge- meine Flussmu- schel	kein geeigneter Le- bensraum im Plange- biet vorhanden	im Vorfeld auszu- schließen		nein
Libellen	Grüne Mosaikjungfer, Asiatische Keil- jungfer, Östliche Moosjungfer, Zierliche Moos- jungfer, Große Moosjungfer,	kein geeigneter Le- bensraum im Plange- biet vorhanden	im Vorfeld auszu- schließen		nein

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

Im Jahr 2017 wurde eine Brutvogelkartierung nach den allgemein anerkannten Standards der Brutvogelerfassung durchgeführt (Dipl.-Biol. Thomas Frase, Kartierbericht zum Projekt Wohnbebauung "Am Sagarder Bach" in der Gemeinde Sagard, Rostock 08/2017 [1]).

In folgender Tabelle sind alle kartierten Brutvögel des Untersuchungsgebiets aufgelistet. Wertgebende, gefährdete oder besonders geschützten Brutvogelarten, die einzelartlich betrachtet werden müssen, wurden im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen.

wissenschaftlicher Name	deutscher Name (Kürzel)	Schutz / Gef. / Bed.*)	Status **)
1. <i>Corvus cornix</i>	Nebelkrähe (Nk)		BN
2. <i>Fringilla coelebs</i>	Buchfink (B)		BV
3. <i>Hippolais icterina</i>	Gelbspötter (Gp)		BV
4. <i>Muscicapa striata</i>	Grauschnäpper (Gs)		BV
5. <i>Parus caeruleus</i>	Blaumeise (Bm)		BV
6. <i>Parus major</i>	Kohlmeise (K)		BV
7. <i>Passer montanus</i>	Haussperling (H)	BRD V, MV V	BN, BV
8. <i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz (Gr)		BV
9. <i>Prunella modularis</i>	Heckenbraunelle (He)		BV
10. <i>Sylvia atricapilla</i>	Mönchgrasmücke (Mg)		BV
11. <i>Sylvia borin</i>	Gartengrasmücke (Gg)		BV
12. <i>Sturnus vulgaris</i>	Star (S)		BV
13. <i>Troglodytes troglodytes</i>	Zaunkönig (Z)		BV
14. <i>Turdus merula</i>	Amsel (A)		BV

* Schutz - BASV-S: Nach der Bundesartenschutzverordnung als „streng geschützt“ eingestufte Art.

- EG: Nach der Richtlinie 2009/147/EG (EU-Vogelschutzrichtlinie) sind für diese Vogelarten besondere Schutzmaßnahmen hinsichtlich ihrer Lebensräume anzuwenden, um ihr Überleben und ihre Vermehrung in ihrem Verbreitungsgebiet sicherzustellen.

- EG338: Nach der Verordnung (EU) Nr. 709/2010 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels streng geschützte Art.

Gef. - Rote Liste Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER et al. 2014)

- Rote Liste der Bundesrepublik Deutschland (GRÜNEBERG et al. 2015):

Bed. - !: in MV > 40% des Gesamtbestandes in Deutschland

- !!: in MV > 60% des Gesamtbestandes in Deutschland (LUNG 2016)

** Status BV – Brutverdacht, BN – Brutnachweis

Als Durchzügler und Nahrungsgäste wurden die Arten Fitis, Mehlschwalbe, Hausrotschwanz und Stieglitz im Untersuchungsgebiet beobachtet.

Für Rastvögel ist das Plangebiet angesichts der Kleinteiligkeit der prägenden Heckenstrukturen ungeeignet.

Konfliktermittlung und -bewertung

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

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

- anlagebedingte Ursachen
- betriebsbedingte Ursachen
- baubedingte Ursachen

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

Anlagebedingte und betriebsbedingte Wirkungen: In Folge der Planungsumsetzung wird es auf weiten Teilen des Plangebiets zu einer Umnutzung von des ehemaligen Gärtneiregeländes hin zu einer Wohnnutzung mit umgebenden Garten- und Infrastrukturflächen (Spielplatz, Parkplätze, Zufahrten) kommen. Durch die Nutzungsänderung kommt es gebäudeumgebend zu einer flächigen Hausgartenfläche im gesamten als Wohnbaufläche ausgewiesenen Plangebiet. Die uferbegleitenden Gehölze am Sagarder Bach wurden zum Erhalt festgesetzt. Denen gegenüber der geplanten Bebauung vorgelagert, wurde eine Fläche zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

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

vorhandenen Störungen nicht überschreiten. Darüber hinaus gehende Änderungen sind für das Plangebiet nicht vorgesehen.

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

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

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

Quellenverzeichnis

- [1] Dipl.-Biol. Thomas Frase, Kartierbericht zum Projekt Wohnbebauung "Am Sagarder Bach" in der Gemeinde Sagard, Rostock 08/2017
- [2] Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (zuletzt Stand 03/2020: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)
- [3] LUNG (2013): 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
- [4] Internethandbuch zu den Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV (<http://ffh-anhang4.bfn.de/>)

Sagard, Januar 2021

