



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt

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

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 378564

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203496

www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

Gemeinde Sagard

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 21

„Wohnen am Töpferberg“

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

Satzungsexemplar



Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 21 „Wohnen am Töpferberg“, Gemeinde Sagard

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.) Plangebiet	3
1.1.) Lage des Plangebiet.....	3
1.2.) Planungsziele.....	3
1.3.) Übergeordnete Planungen	3
1.3.1.) Ziele und Grundsätze der Raumordnung	3
1.3.2.) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
1.4.) Bestandsaufnahme	5
1.4.1.) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet	5
1.4.2.) Altlastenverdacht	5
1.4.3.) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts	6
2.) Städtebauliche Planung	6
2.1.) Nutzungs- und Baukonzept.....	6
2.2.) Festsetzungen.....	6
2.3.) Immissionsschutz.....	9
2.4.) Erschließung	11
2.4.1.) Verkehrliche Erschließung	11
2.4.2.) Medientechnische Erschließung	12
2.5.) Flächenbilanz	13
3.) Auswirkungen	13
3.1.) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	13
4.) Auswirkungen auf Natur und Landschaft	14
4.1.) Allgemeines.....	14
4.2.) Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Planungen	15
4.3.) Beschreibung und Bewertung der potenziellen Umweltauswirkungen	17
4.3.1.) Umweltzustands und Umweltmerkmale (Bestand).....	17
4.3.2.) Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	19
4.3.3.) Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	20
4.3.4.) Maßnahmen.....	20
4.3.5.) Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Alternativen.....	20
4.3.6.) Eingriffsbewertung	20
4.3.7.) Zusammenfassung	21

Anlage 1 Artenschutz nach § 44 BNatSchG

1.) Plangebiet

1.1.) Lage des Plangebiet

Das Plangebiet liegt am Rand des bestehenden Wohngebiets am Töpferberg der Gemeinde Sagard und umfasst die unbebauten Flurstücken 163/3, 164, 159, 158/1, 158/4, 157/3 (teilw.) der Flur 8, sowie Flst 3/4, 3/1, 51/40 (teilw.), 2/25, 2/27 (teilw.), 3/7 (teilw.) der Flur 9, beide Gemarkung Sagard mit insgesamt 1,9 ha.

Die Planzeichnung beruht auf einer topographischen Aufnahme des Plangebiets durch das Vermessungsbüro Krawutschke Meißner Schönemann im Höhen Bezugssystem DHHN 92 mit Darstellung der aktuellen Flurgrenzen zum Stand Januar 2018.

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil der Gemeinde Sagard und schließt im Osten und Süden an die bestehende Wohnbebauung an. Nordöstlich befinden sich gewerbliche Nutzungen (Nahversorgung mit EDEKA- und ALDI-Markt).

Aufgrund der baulichen Vorprägung durch die im direkten Umfeld bestehende Bebauung sowie angesichts der Lage angrenzend an die im Zusammenhang bebaute Ortslage kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im Sinne § 13b aufgestellt werden. Der Grenzwert von 10.000 qm zulässiger Grundfläche nach § 13b BauGB wird angesichts der geringen Größe mit 4.327 qm zulässiger Grundfläche deutlich unterschritten. Für die angestrebte Nutzung besteht keine Pflicht zur Durchführung einer UVP gemäß UVGP bzw. Landesgesetz.



Abbildung 1: Luftbild (Quelle Umweltarten M-V)

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).

Mit der Planung werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung von Baurecht für Eigenheime zur Verbesserung der Wohnungsversorgung der örtlichen Bevölkerung sowie zur Unterstützung der Eigentumsbildung weiter Bevölkerungsschichten durch Ergänzung des bestehenden Wohngebiets (sparsamer Umgang 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 Radroutennetzes.

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

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

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:

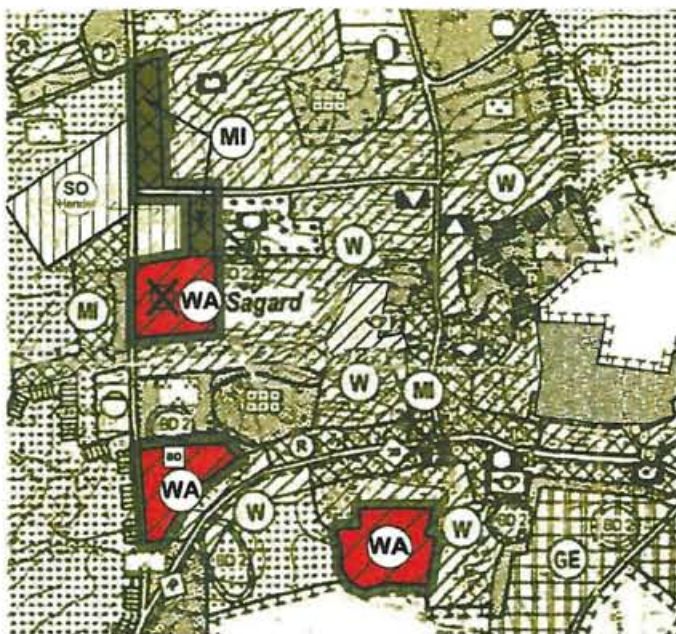


Abbildung 2: FNP-Planzeichnung, Stand 11. Änderung mit neuen Wohnbauflächen, ohne Maßstab

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, Neubaugebiete wurden in den letzten Jahren im Ort nicht erschlossen. Bauwillige müssen also auf Angebote in anderen Gemeinden zurückgreifen. ...

Angesichts des geringen Bauvolumens sind Neubaugebiete, die eine größere Erschließung voraussetzen, derzeit auch nicht wirtschaftlich darstellbar. ... Sinnvoll erscheint daher eine Konzentration auf kleinteilige Arrondierungsflächen, die im Rahmen bestehender Strukturen schrittweise ohne umfangreiche Vorleistungen individuell durch einzelne Bauherren bebaut werden können.

Mit der Ausweisung eines kleinteilig zu bebauenden allgemeinen Wohngebiets 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 unbebaut und wird großteils als Dauergrünland geführt (Feldblock DEMVLI052AC30088).

Nördlich schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 „Sondergebiet Handel II“ an. Zulässig ist ein Sondergebiet Nahversorgungszentrum mit insgesamt 2.160 qm Verkaufsfläche. Im Geltungsbereich bestehen ein EDEKA-Markt sowie ein ALDI-Markt. Die Kundenparkplätze liegen im Wesentlichen nördlich der Märkte, eine Teilfläche (Fahrgasse zwischen den beiden Märkten) ragt jedoch bis auf ca. 10 m an das geplante Wohngebiet heran. Die Anlieferung des ALDI-Marktes liegt, abgeschirmt durch das Gebäude, an der Westseite zur Glower Straße. Die Anlieferung des EDEKA-Marktes liegt unmittelbar nördlich des Plangebiets und ist teilweise durch das Gebäude abgeschirmt.

Westlich grenzt die stark befahrene Glower Straße (L 30) an. Gemäß Verkehrsmengenkarte 2010 ist für die Zählstelle Bobbin (1764) ein DTV-Wert von 6.169 Kfz/24 h bei 261 Kfz SV ausgewiesen. Die tatsächliche Immissionsbelastung wird dabei maßgeblich von der Geschwindigkeitsbegrenzung auf der Glower Straße (L 30) beeinflusst. Auch wenn es keine ausgewiesene Ortsdurchfahrt gibt, besteht derzeit in den angrenzenden Abschnitten eine Beschränkung auf 50 km/h. Im Zuge des beabsichtigten Ausbaus der L 30 soll an den Knoten Schulstraße und Ernst-Thälmann Straße ein Kreisverkehr entstehen, so dass auch zukünftig von reduzierten Geschwindigkeiten auszugehen ist. Die Belastung durch das Kopfsteinpflaster entfällt mit Umsetzung des Straßenausbaus. Im Zuge des Straßenausbaus wird sich der Abstand des Rands der zum geplanten Wohngebiet nächstgelegenen Fahrbahn etwas vergrößern. Die Steigung beträgt 1,8%.

Die nächstgelegene Störfallanlage im Sinne des § 3 (5a) BImSchG ist die Biogasanlage der Fa. Jasmunder Biogas GmbH & Co. KG, gelegen in einem Abstand von knapp 500 m zum Plangebiet. Der Betriebsbereich wird dabei gem. § 2 Nr. 1 der 12. BImSchV i.V.m. Anhang I der unteren Klasse zugeordnet (Achtungsabstand 250 m). In einer Entfernung von ca. 700 m südöstlich des Plangebiets befindet sich zudem die immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlage der Fa. Buss & Buss Spezialmetalle GmbH. Nach den vorliegenden Geräusch- und Geruchsimmisionsprognosen werden im Plangebiet die gültigen Immissionsrichtwerte für Lärm gem. TA Lärm und Immissionswerte für Geruch gem. Geruchsimmisionsrichtlinie M-V durch die beiden genehmigungsbedürftigen Anlagen eingehalten.

1.4.2.) Altlastenverdacht

Im Bereich der geplanten Wohnbebauung zwischen Töpferberg und Capellerstraße ist im nördlichen Teil auf den Flurstücken 163/3, 164 und 159 im Altlastenkataster eine Altlastverdachtsfläche (hier ehemalige Altablagerung) kartiert. Auf historischen Karten ist an dieser Stelle eine Geländesenke zu erkennen, die diesen Verdacht erhärtet.

Durch sechs im Sommer 2018 durchgeführten Schurfproben bestätigte sich der Verdacht, dass sich auf dieser Fläche eine Altablagerung befindet. An Hand von früheren Flurkarten und der Ergebnisse der Schürfe kann davon ausgegangen werden, dass in einer Geländesenke auf einer Fläche von ca. 3000 qm im nördlichen Bereich der genannten Flurstücke Abfälle, bestehend aus Bau- und Abbruchabfällen sowie Siedlungsabfällen, bis zu einer Tiefe von ca. 2,5 m abgelagert wurden. Vor einer Nutzungsänderung, insbesondere vor einer Nutzung als Wohnbebauung, sind die in und auf dem Boden befindliche Abfälle zu entsorgen. Es ist sicherzustellen, dass der verbleibende bzw. aufgebrachte Boden den Anforderungen der LAGA TR Boden (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen) entspricht.

1.4.3.) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts.

Schutzgebiete nach internationalem Recht finden sich erst in größerer Entfernung von über 1,8 km.

Das nationale Landschaftsschutzgebiet L 81 Ostrügen umschließt allseitig die Ortslage, der Abstand beträgt gut 180 m in südwestlicher Richtung.



Abbildung 3: Schutzgebiete: LSG (grün), Quelle Umweltkarten M-V

2.) Städtebauliche Planung

2.1.) Nutzungs- und Bebauungskonzept

Mit der Planung soll eine Bebauung des Plangebiets mit bis zu 23 Eigenheimen auf jeweils durchschnittlich zwischen 550 qm und 650 qm großen Bauplätzen ermöglicht werden. Die neue Bebauung wird sich nahtlos als Fortsetzung des bestehenden Wohngebiets darstellen und wird der Bestandsbebauung hinsichtlich Nutzungsart (Wohngebäude) und Gebäudetypologie (Ein- und Zweifamilienhäuser) entsprechen.

Die Binnenerschließung erfolgt über eine ringförmige Schleife ohne Sackgassen, so dass auf Wendestellen vollständig verzichtet werden kann. Erschlossen wird das kleine Wohngebiet über eine neue Stichstraße, die von der Schulstraße (d.h. Norden) aus in das Plangebiet hineinführt. Im Osten besteht ein Anschluss an den Töpferberg, der jedoch zur Unterbindung von Durchfahrtsverkehr ausschließlich dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten bleiben soll. Im Südosten wird ein fußläufiger Verbindungsweg zur Capellerstraße eingerichtet.

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. Ausgeschlossen bleiben aus dem Nutzungsartenkatalog des § 4 BauNVO solche Nutzungen, die Störungen und Verkehr ins Gebiet hineinbringen würden. Dies gilt zuerst Versorgungsanlagen wie Läden, Anlagen für die Verwaltung und Tankstellen. Im nördlich direkt angrenzenden Sondergebiet bestehen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment, die bereits eine gute fußläufige Versorgung des Wohngebiets gewährleisten. Anlagen für die Verwaltung sollen im Umfeld der Amtsverwaltung konzentriert bleiben, um das Ortszentrum durch Publikumsverkehr zu stärken. 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.



Abbildung 4: Städtebaulicher Entwurf, Stand 1/2018



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 begrünt 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. In der Vergangenheit wurde die Behandlung von Terrassen bei Wohngebäuden jedoch trotz rechtlich eindeutiger Vorgaben unterschiedlich gehandhabt. Zudem kann die Vorgabe durch bauliche „Tricks“ leicht umgangen werden (z.B. indem ein Freisitz im Garten mit kleiner Trennung zum Wohngebäude angegeben wird). Städtebaulich ist die Benachteiligung von Terrassen gegenüber sonstigen Nebenanlagen wie z.B. Stellplätzen oder die besagten Freisitze im Garten nicht nachvollziehbar, da es sich in allen Fällen um flächige Versiegelungen handelt. Um hier zu einer eindeutigen Vorgabe zu kommen, wird ergänzend 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. Die ergänzende Regelung wirkt sich damit weder auf die sichtbaren Volumina noch auf die insgesamt auf den Grundstücken zulässige Versiegelung aus.

Bei der Umgebungsbebauung handelt es sich vorwiegend um eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Steildach. Ergänzend sollen jedoch auch die energetisch günstigen Würfelhäuser (zweigeschossig mit flach geneigtem Dach) zugelassen werden können, die in der Gebäudehöhe insgesamt nicht höher ausfallen als die traditionellen Steildachhäuser. Hinsichtlich der Höhenentwicklung werden daher zwei Vollgeschosse zugelassen, gleichzeitig bleibt die Gesamthöhe auf 8,5 m über der Höhe der erschließenden Verkehrsfläche beschränkt, um bei den zweigeschossigen Gebäuden die Errichtung eines zusätzlichen Dachgeschosses auszuschließen. Durch den Bezug auf die Höhenlage der Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte) wird trotz des topographisch bewegten Geländes 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 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 vor allem in der Beschränkung der zulässigen baulichen Dichte sowie ergänzenden Einzelbaumpflanzungen.

Die zulässige Obergrenze des § 17 BauNVO von GRZ 0,4 für allgemeine Wohngebiete wird 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). Die Durchgrünung wird durch die qualifizierte Festsetzung von Baumpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken unterstützt (ein Baum / angefangene 700 qm Grundstücksfläche, d.h. vorr. 23 Bäume).



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

2.3.) Immissionsschutz

Das Plangebiet wird von den Verkehrsgeräuschen der benachbarten Straßen (L30 und Schulstraße) sowie von einer Gewerbelärm-Vorbelastung (Verbrauchermärkte EDEKA und ALDI) beeinflusst. Zur Absicherung gesunder Wohnverhältnisse sind daher Festsetzungen zum aktiven und passiven Schallschutz erforderlich. Zur Bemessung wurde eine Geräuschimmissionsprognose durch Dipl.-Ing. Gunter Ehrke, Ingenieurbüro AKUSTIK UND BAUPHYSIK, Stralsund 01/2018 erstellt.

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. Die maßgeblichen Hinweise für die Berechnung und Beurteilung von Geräuschimmissionen bei der Bauleitplanung sind in der DIN 18005 gegeben. Demnach sind als Orientierungswert zu berücksichtigen (bei zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben; der höhere Wert ist auf Verkehrsgeräusche auf den öffentlichen Verkehrswegen anzuwenden):

- für allgemeine Wohngebiete (WA) 55 dB(A) tags (06.00-22.00 Uhr) und
45 bzw. 40dB(A) nachts (22.00-06.00 Uhr)

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für den Gewerbelärm entsprechen im Wesentlichen den Immissionsrichtwerten der TA Lärm. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm dürfen durch kurzzeitige Geräuschspitzen der technischen Anlagen tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschritten werden. Ruhezeitenzuschläge von 6 dB sind beim Gewerbelärm für Geräuscheinwirkungen in besonders schutzbedürftigen Gebieten zu folgenden Zeiten zu berücksichtigen: werktags 06.00 - 07.00 Uhr und 20.00 - 22.00 Uhr.

Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation nach DIN 18005 wurden Beurteilungspegel getrennt nach Straßenverkehrslärm sowie Gewerbelärmlärm an den zu den Emittenten weisenden Grenzen der geplanten Baufelder untersucht. Alle Baufelder im Plangebiet sind als WA nach BauNVO ausgewiesen. Angesichts der zulässigen Zweigeschossigkeit wurden die Beurteilungspegel an den Immissionsorten für eine Höhe von 1,8 m und 5 m über Gelände berechnet. In der Höhe von 1,8 Metern über Gelände wird die vom Menschen auf den Freiflächen wahrgenommene Geräuschbelastung und in der Höhe von 5 Metern wird die ungünstigste Geräuschbelastung vor den Fenstern im 1. OG abgebildet.

Straßenverkehrslärm:

Auf das Vorhaben wirkt der Straßenverkehrslärm der unmittelbar westlich gelegenen Ortsdurchfahrt der L30 (im Gemeindegebiet „Glower Straße“) und der nördlich der Märkte gelegenen Schulstraße, von der aus das Plangebiet erschlossen wird, ein. Außerdem wird auch der im Plangebiet erzeugte Verkehrslärm berücksichtigt.

Der Straßenverkehrslärm wurde in zwei Varianten berechnet:

- Fahrbahnoberfläche Pflaster (vorhandener Zustand)
- Fahrbahnoberfläche Asphalt (geplanter Zustand)

Die Ergebnisse der für den geplanten Zustand dienen allerdings nur zur Information, da noch nicht feststeht, wann die Erneuerung der Fahrbahnoberfläche der L30/Glower Straße erfolgt. Die Gemeinde geht zur Zeit davon aus, dass die Erneuerung der L30 wahrscheinlich erst nach Beginn der

Bebauung des Plangebiets erfolgen wird, so dass hier der ungünstigste Zustand angesetzt werden muss.

Im Ergebnis von Variantenrechnungen wurde im Vorfeld ermittelt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte an den nahe der L30 gelegenen Immissionsorten im Plangebiet deutlich überschritten werden. Damit die Orientierungswerte an den straßennahen Baufeldern eingehalten werden, müsste ein Lärmschirm ca. 7 bis 8 m hoch sein, was unter bautechnischen und städtebaulichen Gesichtspunkten nicht infrage kommt. Die Variantenrechnungen wurden deshalb mit dem Ziel geführt, den Lärmschirm so hoch auszubilden, dass im EG (das heißt auch auf dem Freigelände) die Orientierungswerte gerade eingehalten bzw. nur geringfügig überschritten werden, im 1. OG aber höhere Überschreitungen zugelassen werden. 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 Personen erzielt, insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich die Verhältnisse mit der Straßenoberfläche Asphalt zukünftig verbessern werden: Mit der Änderung der Straßenoberfläche auf Asphalt werden die Beurteilungspegel des Verkehrslärms an den straßennahen Immissionsorten um ca. 3 dB vermindert.

Gewerbelärm

Nördlich des Plangebietes liegt das Einzelhandelsgebiet mit den Verbrauchermärkten EDEKA und ALDI, deren Geräuschimmissionen für das B-Plan-Gebiet als immissionswirksam zu berücksichtigen sind. Die Geräuschimmissionen des westlich der Glower Straße gelegenen Einzelhandelsgebietes mit den Märkten LIDL/STOLZ/tedox können demgegenüber vernachlässigt werden, da sie aufgrund der Entfernung von mindestens 150 Metern mindestens 10 dB geringer sind.

An den nächstgelegenen Immissionsorten im Plangebiet würde nach den Berechnungen ohne Maßnahmen der Immissionsrichtwert tags überschritten. Ursache für die zu hohen Beurteilungspegel ist der EDEKA-Markt, und zwar die Ladegeräusche im Bereich der nahe der Immissionsorte gelegenen Ladezone und der Rückkühler an der südlichen Wand des Marktgebäudes. Entgegen der ursprünglichen Planung und den Ansätzen in der Schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan Nr. 11 „Sondergebiet Handel II“ (TÜV Nord Umweltschutz GmbH,



Abbildung 5: Lärmpegelbereiche, Berechnungshöhe 5 m (Gunter Ehrke, Ingenieurbüro AKUSTIK UND BAUPHYSIK)

Rostock 06/2007) wurde die Ladezone nicht 3-seitig



eingehaust. Die Laderäusche können sich so frei nach Süden in Richtung Plangebiet ausbreiten.

An der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches im Bereich der Ladezone des EDEKA-Marktes ist daher eine 3 Meter hohe Lärmschutzwand erforderlich. Damit werden die Richtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten rechnerisch unterschritten. Alternativ könnte die ursprünglich geplante 3-seitige Einhausung der Ladezone realisiert werden.

Lärmpegelbereiche

In Abbildung 5 sind die Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109 in der ungünstigsten Höhe von 5 m bei freier Schallausbreitung und mit den geplanten Gebäuden dargestellt. Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus dem Straßenverkehrslärm. Da die Beurteilungspegel nachts weniger als 10 dB unter den Tag-Werten liegen, sind nach der neuen DIN 4109-2: 2016-07 für die Berechnung der LPB die um 10 dB erhöhten Nachtwerte zu verwenden. Außerdem wurden gem. Pkt. 5.5.2 der DIN 4109 die Beurteilungspegel der linienhaften Emittenten mit 3 dB beaufschlagt. Der Gewerbelärm nachts kann demgegenüber vernachlässigt werden, so dass die LPB allein aus dem Straßenverkehrslärm gebildet werden.

Die Lärmpegelbereiche werden in der ungünstigen Höhe von 5 m über Gelände berechnet (das heißt, dass der Lärmschirm an der Glower Straße nicht mehr wirksam ist). Außerdem wird als Straßenoberfläche das vorhandene ungünstige Pflaster zugrunde gelegt.

Die westlichen, nahe der Glower Straße gelegenen Baufelder liegen in den LPB III und teilweise IV, die übrigen Baufelder in den LPB II und I. Lediglich die direkt zur Glower Straße gerichteten Fassaden liegen komplett im LPB IV. Die nördlichen und südlichen Fassaden der Gebäude dieser Baufelder liegen je nach Lage innerhalb der Baufelder teilweise oder gar nicht im LPB IV. 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.

Mit der Festsetzung der Lärmpegelbereiche verweist der Bebauungsplan auf DIN 4109. Den rechtsstaatlichen Anforderungen genügt die Gemeinde, wenn sie die in Bezug genommene DIN-Vorschrift bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereithält und hierauf in der Bebauungsplanurkunde hinweist (BVerwG, Beschluss vom 29. Juli 2010 - 4 BN 21.10 - a.a.O. Rn. 13).

2.4.) Erschließung

2.4.1.) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch eine neue Stichstraße von der Schulstraße aus erschlossen; zudem besteht ein Anschluss an den Töpferberg, der jedoch zur Unterbindung von Durchfahrtsverkehr ausschließlich dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten bleiben soll. Angesichts des geringen Verkehrsaufkommens kann die Stichstraße als verkehrsberuhigter Bereich mit Mischverkehrsfläche angelegt werden. Bei einer Fahrbahnbreite von 5,0 m wird im Bebauungsplan eine durchgehende Breite der Verkehrsfläche von 6,25 m ausgewiesen.

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV beim Landkreis Vorpommern-Rügen einzu-

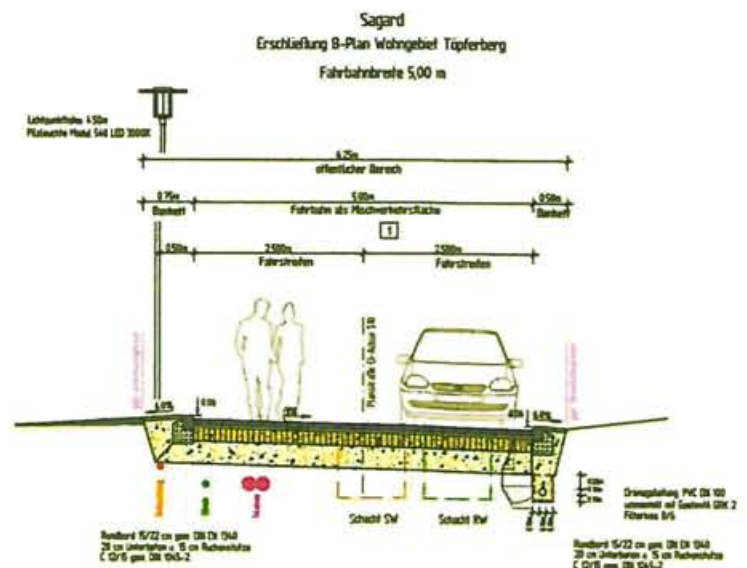


Abbildung 6: Regelquerschnitt (ohne Maßstab), Merk Ingenieur Consult



holen. Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen. Die Verkehrsfläche (Straße) im Plangebiet muss den Anforderungen an Feuerwehrezufahrten 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 Gemeindestraße Töpferberg 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.

Im Plangebiet liegt ein Freispiegelkanal, worüber die Entwässerung der östlich angrenzenden Wohnhäuser erfolgt. Durch den Bau einer Fanghaltung mit gezielt gewählter Trassierung in Richtung Planstraße wird der überwiegende Anteil des Altkanals funktionslos und kann entfernt werden.

Das von den befestigten und bebauten Flächen gesammelt abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser nach § 54 (2) Wasserhaushaltsgesetz und ist dem ZWAR gem. § 40 (2) LWaG vom Grundsatz her zu überlassen (Anschlusszwang gem. § 3 der Abwasseranschlusssatzung). Die Entsorgung des Wohngebiets wird über die geplanten Anlagen abgesichert werden können (Aufbau eines Trennkanals). Vorgesehen ist eine Ableitung in den Sagarder Bach. Der neue RW-Kanal wird in den bestehenden Kanal an der Glower Straße (DN 600) münden, so dass keine Veränderungen am Sagarder Bach selber vorgenommen werden müssen (keine neue Einleitstelle).

Unberührt davon, bleibt die Möglichkeit der Versickerung auf den Grundstücken des Anfalls mittels Anlagen gem. Arbeitsblatt DWA-A 138 bei Machbarkeit und unter Ausschluss der Beeinträchtigung anderer Grundstücke. Die Nachweisführung obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer. Solange dieser Nachweis nicht erbracht ist besteht Anschluss- und Benutzungszwang gem. § 3 (3) Abwasseranschlusssatzung, § 15 Abs. 1 KV M-V.

Der Löschwasserbezug nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 aus dem öffentlichen Versorgungsnetz ist in Höhe von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden ist nach **aktueller** Einschätzung möglich. Entsprechende Hydranten sind im Umfeld des Plangebietes vorhanden und werden auch in der inneren Erschließung berücksichtigt.

Die das Plangebiet querende Abwasserleitung wird im Zuge der Neuerschließung an das neue Netz angeschlossen und kann damit im weiteren Verlauf entfallen.

Strom- und Gasversorgung

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

Eine ausreichende Versorgung mit Elektroenergie kann durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden. Im Zuge der Erschließung des Wohngebietes kann es ggf. erforderlich werden eine neue Transformatorenstation zu errichten. Hierfür wird eine Fläche von ca. 20 qm benötigt.

Innerhalb des Bebauungsplanes verlaufen 0,4kV und eine 20kV Leitung; sollten diese baubehin-



dern wirken, ist beim Versorgungsträger eine Baufeldfreimachung zu beantragen und eine Ersatztrasse zu benennen.

Die EWE NETZ GmbH als Versorgungsträger für die örtliche Gasversorgung plant im Zuge des Bauvorhabens, die Mitverlegung von 1x PE-HD d110 Erdgasverteilsnetzleitung.

Abfallentsorgung

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

2.5.) Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz. Insgesamt werden 14.423 qm Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche von 4.327 qm sowie einer zu erwartenden Gesamtversiegelung (incl. Erschließung) von rund 10.730 qm vorgesehen:

	Flächengröße	GRZ	Zulässige Grundfläche	Zulässige Versiegelung
WA	14.423 qm	0,3	4.327qm	6.490 qm
Verkehrsfläche (einschl. Verkehrsgrün)	3.926 qm		-	ca. 3.920 qm
Schutzfläche (Lärmschutzwand)	806 qm			320 qm*
Gesamt	19.155 qm		4.327 qm	ca. 10.730 qm

* Lärmschutzwand ca. 160 m * 2 m Fundamentbreite

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 Eigentumbildung der Bevölkerung. Mit der Entwicklung eines Eigenheimgebiets mit 23 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 Unterzentrum.
- Gesunde Wohnverhältnisse. Angesichts der Lärmbelastung sowohl durch Verkehrslärm als auch Gewerbelärm sind Abwehrmaßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich.

Durch den Straßenverkehrslärm (mit vorh. Pflaster auf der L30/Glower Straße) werden an den straßenzugewandten Fassaden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts überschritten. Mit einem 3 m hohen Lärmschirm (Wand oder Wall) an der Glower Straße bleiben die Beurteilungspegel zumindest im Erdgeschoss und auf den Freiflächen unterhalb der Grenzwerte der 16. BImSchV und sind damit tolerabel. In den 1. Obergeschossen müssen höhere Überschreitungen hingenommen werden, denen mit passivem Schallschutz nach DIN 4109 zu begeben ist. Die Freiflächen können auch



an den straßennahen Grundstücken ohne wesentliche Einschränkungen genutzt werden. Auf allen Grundstücken sind genügen Flächen vorhanden, bei denen die Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms tags unter 55 dB(A) liegen.

Der Gewerbelärm wird durch eine Schallschutzwand abgehalten, so dass die Richtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten im Plangebiet unterschritten werden.

- Die Belange von Natur- und Umweltschutz sind angesichts der erstmaligen Bebauung auf bisherigen Außenbereichsflächen berührt (Dauergrünland). Mit einer zulässigen Grundfläche von 4.327 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 sparsam und schonend auf durch den Siedlungsbereich vorgeprägten berücksichtigt werden. Von der offenen Landschaft ist das Plangebiet durch Siedlungsbereiche bzw. die stark befahrene Glower Straße abgetrennt. Über das Maß derzeitiger Beeinträchtigungen hinausgehende Auswirkungen auf angrenzende Naturbereiche sind aufgrund der Vorprägung sowie der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs nicht zu erwarten.

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

Da im Plangebiet derzeit weder Bebauung besteht noch zulässig ist, erfordern die privaten Belange vor allem den Schutz der Nachbarschaft. Dabei sind die hohen Schutzanforderungen eines Wohngebiets (z.B. als Abwehranspruch gegen gewerbliche Nutzungen) 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. Mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet nimmt die Planung die Charakteristik des umliegenden faktischen allgemeinen Wohngebiets auf.

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

Durch die Erweiterung des Wohngebiets entsteht zusätzlicher Verkehr, der jedoch nicht durch das bestehende Wohngebiet am Töpferberg geführt wird; über eine neue Zufahrtsstraße wird das neue Wohngebiet vielmehr direkt an die Schulstraße angebunden.

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 Entwicklung eines Wohn-



gebiets mit Gebäuden und Nebenflächen / Erschließungsanlagen zunehmen und dadurch die bisherige Biotopausstattung verlorengehen. Insgesamt werden 23 Bauplätze mit einer Gesamtgröße von 14.423 qm und mit einer zulässigen Grundfläche von 4.327 qm sowie einer zu erwartenden Gesamtversiegelung (incl. Erschließung) von 10.730 qm vorgesehen. Angesichts der Umschließung durch bestehende Siedlungsflächen bzw. die stark befahrene Glower Straße werden die Eingriffe nur lokale Wirkung entfalten; wertgebende Biotoptypen sind nicht betroffen.

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

- *Betriebsbedingt* kommt es im bestehenden Wohngebiet zu einer maßvollen Intensivierung der Wohnnutzung (ca. 23 Eigenheime). Die zulässigen Nutzungen entsprechen den in der Umgebung vorhandenen Nutzungen, so dass keine Nutzungskonflikte erkennbar sind. Durch die Wohnnutzung verursachte Geräusche (z.B. durch Pkw-Verkehr / Stellplatznutzung sowie Nutzung der wohnungsnahen Freiflächen) entsprechen allgemein wohngebiets-typischen Geräuschen. Die innere Erschließungsstraße des neuen Wohngebiets wird direkt an die Schulstraße angebunden, so dass das benachbarte Wohngebiet nicht durch zusätzlichen Verkehr belastet wird.
- 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 Bauvorbereitung sind zu berücksichtigen.

4.2.) Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Planungen

Der Umweltbericht erfordert gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Ziele des Umweltschutzes der Fachgesetze und Fachpläne.

Fachgesetze:

Entsprechend Baugesetzbuch (BauGB, i. Verb. mit den gesetzlichen Verpflichtungen des Landes- und Bundesnaturschutzgesetzes) sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dabei sollen nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen. Durch Nutzung einer vorgeprägten Fläche im Anschluss an den Siedlungsbereich wird ein kompaktes Siedlungsgebiet erreicht und der Verlust offener Landschaftsflächen vermieden.

Der schonende Umgang mit Grund und Boden schließt darüber hinaus die Forderung ein, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden (Zweck und Grundsätze des Bodenschutzes, § 1 BBodSchG).

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind lebensfähige Populationen der wildlebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Austauschbeziehungen zu erhalten und es ist Gefährdungen von natürlichen Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken. (§ 1 (2) BNatSchG). Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Prüfung der Betroffenheit von Aspekten der biologischen Vielfalt gemäß der entsprechenden Arbeitshilfe des LUNG M-V sowie durch die Festlegung von Maßnahmen im Rahmen der Kompensation, die auch dem Erhalt der biologischen Vielfalt dienen.



Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Der Denkmalschutz umfasst den Schutz, die Pflege und die wissenschaftliche Erforschung der Denkmale und das Hinwirken auf ihre sinnvolle Nutzung (§ 1 DSchG M-V). Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Beachtung der Hinweise und Informationen der Denkmalschutzbehörden. Innerhalb des Plangebiets sind keine Denkmale vorhanden bzw. bekannt.

Gem. §1 BNatSchG sind die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich auf Dauer zu sichern. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Zur dauerhaften Sicherung dieser Ziele wird die Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG in Verbindung mit den Vorschriften des BauGB abgehandelt. Nach § 18 (1) BNatSchG ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. § 1a (3) BauGB bestimmt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies wird zur Förderung des Wohnungsbaus nach § 13b BauGB auf vorgeprägten, an den Siedlungsbereich anschließende Flächen unterstellt.

Die Beseitigung von Einzelbäumen ab einem Stammumfang von 100 cm in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten (§18 NatSchAG M-V).

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind verboten (§ 30 BNatSchG und § 20 NatSchAG M-V). Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgte durch Biotopkartierung mit Identifizierung der geschützten Biotope, so dass der Biotopschutz bei der Planung und Umsetzung beachtet wird. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope oder Geotope.

Die wild lebenden Pflanzen- und Tierarten, in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Vielfalt, einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume, sind nach den Vorschriften des Artenschutzes zu schützen und zu pflegen (§§ 39 ff. und § 44 ff. BNatSchG, Artikel 5 der Richtlinie 79/409/EWG (EU-Vogelschutzrichtlinie) und Artikel 12 und 13 der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie)). Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Prüfung, ob von den Auswirkungen des Bebauungsplans besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend BNatSchG sowie die für diese Arten geltenden Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG voraussichtlich betroffen sind. Die Umsetzung des Plans darf durch artenschutzrechtliche Vorschriften nicht dauerhaft gehindert sein. Im bestehenden Bebauungsplan werden Hinweise für nachgeordnete Planungen gegeben, um artenschutzrechtliche Konflikte, die bei der konkreten Anlagenplanung auftreten können, zu vermeiden.

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

Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG). Für das Plangebiet wird eine Ableitungsmöglichkeit in den Sagarder



Bach vorgesehen (Trennsystem mit Staukanal zur Reduzierung der Abflussspitze); ergänzend kann das anfallende gering verschmutzte Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen kann vor Ort im Baugebiet versickert werden, sofern gem. Arbeitsblatt DWA-A 138 die Machbarkeit nachgewiesen wird. Die Herstellung von Oberflächengewässern sowie Eingriffe in das Grundwasser sind darüber hinaus nicht Gegenstand der Planung.

Nach § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Die nächstgelegene Störfallanlage im Sinne des § 3 (5a) BImSchG ist die Biogasanlage in Sagard, gelegen in einem Abstand von knapp 500 m zum Plangebiet. Der Betriebsbereich wird dabei gem. § 2 Nr. 1 der 12. BImSchV i.V.m. Anhang I der unteren Klasse zugeordnet (Achtungsabstand 250 m).

Ziele des Umweltschutzes in der Fachplanung

Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP 2009) konkretisiert die landesweiten Ziele des Gutachtlichen Landschaftsprogramms für die Planungsregion Vorpommern. Für die Ortslage Sagard werden keine Aussagen getroffen. Lediglich der Lauf des Sagarder Baches wird als Biotopverbund mit Maßnahmen belegt.

Das Projektgebiet befindet sich im Bearbeitungsgebiet der Bewirtschaftungsvorplanung Rügen und tangiert das Oberflächeneinzugsgebiet des EG-WRRL-berichtspflichtigen Sagarder Baches (Wasserkörper RUEG-0300). Der Sagarder Bach entwässert in den Großen Jasmunder Bodden, der Teil des EG-WRRL-relevanten inneren Küstengewässers „Nordrügensche Bodden“ (DEMV_WP_21) ist. Zum Erreichen der Umweltziele sind für den Sagarder Bach verschiedene Maßnahmenswerpunkte, wie u.a. die Reduzierung der Nährstoffeinträge, die Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit und die Verbesserung der Gewässerstruktur ausgewiesen worden.

Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet aus. Die Planung wird folglich aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet.

Für die Gemeinde Sagard existiert kein Landschaftsplan.

Schutzgebiete

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (NATURA 2000)

Die nächstgelegenen Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung *Nordrügensche Boddenlandschaft* (FFH-DE 1446-302) sowie *Binnenbodden von Rügen* (SPA DE 1446-401) liegen in einer Entfernung von mindestens 1.900 m zum Vorhabengebiet. Wirkungen auf die maßgeblichen Gebietsbestandteile sind aufgrund der Lage innerhalb des Ortes, der Größe, des Vorhabentyps und der Entfernung nicht darstellbar.

Nationale Schutzgebiete

Die Gemeinde Sagard ist vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) *Ostrügen* umschlossen. Es werden keine Flächen des LSG beansprucht.

Weitere konkretisierende Erläuterungen der Ziele und Umweltbelange aus den einschlägigen Fachgesetzen und deren Berücksichtigung für das anstehende Verfahren des Bebauungsplanes erfolgen im Zusammenhang der folgenden Kapitel.

4.3.) Beschreibung und Bewertung der potenziellen Umweltauswirkungen

4.3.1.) Umweltzustands und Umweltmerkmale (Bestand)

Schutzgut	Bestand
-----------	---------



Boden	<p>Im Norden Bodenfunktionsbereich Lehme/Tieflehme, sickerwasserbestimmt, im Süden sickerwasserbestimmte Sande.</p> <p>Im nördlichen Teil auf den Flurstücken 163/3, 164 und 159 ist im Altlastenkataster eine Altlastverdachtsfläche (hier ehemalige Altablagerung) kartiert. Auf historischen Karten ist an dieser Stelle eine Geländesenke zu erkennen, die diesen Verdacht erhärtet. Da jedoch keine konkreten Anhaltspunkte und Beweise für das tatsächliche Vorliegen dieses Verdachtes bestehen, sollten im Rahmen dieser Planung entsprechende Untersuchungen in Abstimmung mit dem Fachgebiet Umweltschutz durchgeführt werden.</p>
Fläche	<p>Grünland mit Gehölzinsel, nördlich quert ein Gehweg, dreiseitig von Bebauung umgeben, westlich liegt die Landesstraße.</p> <p>Keine Beanspruchung von unverbauter Fläche.</p>
Wasser	<p>keine Gewässer im Plangebiet vorhanden, kein Überschwemmungsgebiet, kein Wasserschutzgebiet Grundwasser relativ geschützt</p>
WRRL	<p>Der Sagarder Bach liegt als nächstgelegene Vorflut ca. 300 m südlich des Plangebietes; eine Einleitstelle für Regenwasser besteht bereits. Dieser ist ein nach Wasserrahmenrichtlinie berichtspflichtiges Gewässer (RUEG-0300). Der ökologische Zustand wird innerhalb der 5-stufigen Skala (1=sehr gut, 2=gut, 3=mäßig, 4=unbefriedigend, 5= schlecht) mit „schlecht“ (=Stufe 5) beschrieben. der Sagarder Bach mündet in den Gewässerkörper Nordrügensch Bodden (WP_21), welcher ebenfalls einen schlechten ökologischen Zustand aufweist.</p>
Klima/Luft	<p>Die Grünlandfläche nimmt im Siedlungszusammenhang keine regulierende Funktion im Sinne eines Kaltluftentstehungsgebietes ein.</p> <p>Ausgangszustand ist ein Baugelände in klimatisch unbelasteter Lage mit guter Durchlüftung und rahmendem Waldbestand zu betrachten.</p>
Folgen des Klimawandels	<p>Klimatische Belastungen (projektbezogene Auswirkungen) sind angesichts der geplanten Nutzungsart und –intensität nicht absehbar.</p>
Wärme / Strahlung	<p>Das gut durchlüftete Plangebiet nahe der Küste des Großen Jasmunder Boddens neigt nicht zu Hitzeanstauungen und Strahlungsbelastungen.</p>
Pflanzen / Tiere Biologische Vielfalt	<p>Dauergrünland gem. Feldblockkataster, intensiv bewirtschaftet, wird von Gehweg (wassergebundene Wegedecke) durchquert</p> <p>Gehölzinsel aus heimischen Arten (Salix alba dominant sowie weitere Arten der Weide), einzelne Obstgehölze (Niederstämme) im Gelände vorhanden.</p> <p>Keine wertgebenden Biotop vorhanden.</p> <p><i>Fledermäuse:</i> Spuren von Fledermäusen konnten bei einer Begehung nicht festgestellt werden. Der Altbaumbestand bietet dennoch Potenzial für mögliche Sommer- oder Tagesquartiere. Außerdem sind die linearen Gehölzstrukturen und die angrenzende Freifläche geeignet den Fledermäusen ein gewisses Jagd -sowie Nahrungshabitat zu bieten.</p> <p>Das Vorkommen geschützter bzw. streng geschützter Arten kann generell auch in Siedlungsbereichen nicht ausgeschlossen werden.</p> <p><i>Vögel:</i> Nester oder Nistkästen konnten bei der Begehung nicht gesichtet werden. Der Gehölzbestand sowie die Freifläche bieten dennoch vor allem Generalisten wie der Amsel (Turdus merula) einen idealen Lebensraum. Weiterhin sind z. B. der Buntspecht (Dendrocopos major) und verschiedene Meisenarten (Paridae) vertreten.</p> <p><i>Reptilien:</i> Streng geschützte Reptilienarten sind auf dem Grundstück nicht zu vermuten. Die offene Rasenfläche bietet keinerlei Versteckmöglichkeiten.</p>



	<p>ten oder lockerbödige Fortpflanzungs- bzw. Überwinterungshabitate.</p> <p><i>Amphibien:</i> Auch streng geschützte Amphibien sind auf dem Gelände nicht zu erwarten. Geeignete Laichhabitate sind auch im weiteren Umfeld nicht vorhanden. Lockerbödige Überwinterungsplätze stehen ebenfalls nicht zur Verfügung.</p> <p><i>Fischotter:</i> Nachweis im Messtischblattquadranten, jedoch keine Habitat-eignung im Gelände.</p>
Landschaft	<p>Landschaftsbildraum: Ackerlandschaft um Sagard, Nr. II 7 – 1, Bewertung mittel bis hoch. Das Landschaftsbild ist durch umgebende Bebauung und Infrastruktureinrichtungen siedlungsgeprägt. Das Vorhaben beeinträchtigt keine wertvollen Sichtbeziehungen. Von der Ortsdurchfahrt aus ist das Gebiet aufgrund des Gehölzbestandes nicht einsehbar.</p>
Mensch / Menschliche Gesundheit / Bevölkerung	<p>Erholung: keine erholungsrelevante Struktur, Wegeerschließung im Norden dient der Durchwegung.</p> <p>Gesundheit: Altlastenverdachtsfläche ist im Zuge der Realisierung zu untersuchen und ggf. zu sanieren.</p> <p>Infrastrukturkosten: günstige Erschließung durch direkte Anbindung an bestehende Siedlungsflächen; Nahversorgung fußläufig erreichbar</p> <p>erhöhte Distanz zu Freiräumen: nein</p> <p>Hitzestress Risikobevölkerungsgruppen (Kleinkinder, Menschen über 75, Vorbelastete): nein</p>
Störfall	<p>Im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe vorhanden, deren Sicherheitsbereiche sich in das Plangebiet hinein erstrecken (Die nächstgelegene Störfallanlage im Sinne des § 3 (5a) BImSchG ist die Biogasanlage in Sagard, gelegen in einem Abstand von knapp 500 m zum Plangebiet. Der Betriebsbereich wird gem. § 2 Nr. 1 der 12. BImSchV i.V.m. Anhang I der unteren Klasse zugeordnet (Achtungsabstand 250 m).</p>
Kultur und Sachgüter / Historisches Erbe	nicht betroffen.

4.3.2.) Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung: Mit Umsetzung wird das Wohngebiet auf einer bisherigen Außenbereichsfläche (v.a. Dauergrünland) erweitert. Dabei orientiert sich die Planung hinsichtlich des zukünftig Zulässigen grundsätzlich an der in der Umgebung bestehenden Nutzung und Dichte. Entstehen soll eine aufgelockerte Bebauung aus freistehenden Einzel- und Doppelhäusern mit einer maßvollen baulichen Dichte mit GRZ 0,3. Damit werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete nicht ausgeschöpft.

Die innere Erschließungsstraße wird angesichts des geringen Verkehrsaufkommens als verkehrsberuhigter Bereich mit Mischverkehrsfläche angelegt. Gewerblich, handwerklich oder industriell genutzte Grundstücksflächen sind nicht Bestandteil der Planung. Gewerbe- und Industriegebiete mit belastenden Staubemissionen (Windverfrachtung) sind auch im Umfeld nicht vorhanden. Nutzungsbedingt kann das Niederschlagswasser als gering bzw. tolerierbar verschmutztes Regenwasser gelten.

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	voraussichtliche erhebliche Auswirkungen
Boden	Aus der lockeren Bebauung des Gebietes mit einer Zunahme der Versiegelung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter ableitbar
Fläche	
Wasser	



WRRL	Keine Maßnahmen am Gewässer vorgesehen. Bedingt durch die Änderung der Nutzungsarten sind keine erheblichen stofflichen Einträge in das Gewässer, welche den Zustand weiter beeinträchtigen könnten, zu erwarten.
Klima/Luft	Eine lockere Einfamilienhausbebauung innerhalb einer klimatisch unbelasteten Fläche wird keine erheblichen Auswirkungen auf das Lokalklima verursachen.
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	Keine Beeinträchtigung der Biotopvernetzung (Zerschneidungswirkung), keine Beanspruchung wertgebender Lebensräume. Keine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG.
Landschaft	Durch Bebauung einer aktuellen Freifläche verändert sich für die benachbarten Grundstücke lokal das Ortsbild. Es werden keine wertvollen Sichten beeinträchtigt, das Gelände ist von der Landestraße aus nicht einsehbar.
Mensch / Menschliche Gesundheit / Bevölkerung	Veränderung der visuellen Situation durch Bebauung einer Freifläche, keine Veränderung der Nutzungssituation, da die öffentliche Wegeverbindungen erhalten bleiben bzw. ausgebaut werden (neuer Anschluss an Capellerstraße im Südwesten, neue Durchwegungsmöglichkeit) Mit dem ausgewiesenen Maß der baulichen Nutzung in der ausgewiesenen Art wird die allgemeine Lebensqualität und Erholungseignung im Gebiet gefördert.
Störfall	keine
Kultur und Sachgüter / Historisches Erbe	nicht-betroffen

4.3.3.) Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Planung würde voraussichtlich kurzfristig keine Änderung des Status-Quo erfolgen.

4.3.4.) Maßnahmen

Für das bedarfsorientierte Vorhaben wird eine Fläche beansprucht, die relativ zentrumsnah im Siedlungszusammenhang liegt und bereits allseitig durch Siedlungs- und Verkehrsflächen umgeben ist.

Zur Sicherung einer angemessenen Durchgründung wird ein Pflanzgebot für Einzelbäume auf den Baugrundstücken vorgesehen.

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

4.3.5.) Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Alternativen

Planerische Alternativen zur geordneten Entwicklung des Plangebiets bestehen nicht. Aufgrund des spezifischen Grundstückszuschnitts sowie der bereits bestehenden Erschließung bzw. Bebauung sind keine sich wesentlich unterscheidenden alternativen Lösungsmöglichkeiten erkennbar. Potenzielle Bauflächen sind in Sagard außerhalb des den Ort eng umgebenden Landschaftsschutzgebietes knapp. Eine Erweiterung der Siedlung in die unverbaute Landschaft hinein stellt keine Alternative dar. Im Zuge der 12. Änderung des Flächennutzungsplans wurde das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

4.3.6.) Eingriffsbewertung

Eingriffsermittlung: Bei Bebauungsplänen zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b



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

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

Der Baumbestand, der vorwiegend aus Gruppen ausgewachsener Weiden im Bereich der früheren Deponie sowie 3 Obstbäumen (Niederstämme) im Nordosten bestand, wurde im Frühjahr 2018 vollständig gerodet.

Bestandsverluste geschützter Bäume sind im Fällantrag zu bilanzieren; die Kompensation in der Fällgenehmigung festzusetzen. Bestandsverluste geschützter Landschaftsbestandteile im Sinne des § 29 BNatSchG sind keine Eingriffe im Sinne der §§ 14-17 BNatSchG, sondern nach § 29 (2) BNatSchG auszugleichen, und können daher im Bebauungsplan durch die Gemeinde nicht abschließend geregelt werden. § 18 (3) Nr. 1 NatSchAG stellt die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans sicher, da die Naturschutzbehörde von den Verboten Ausnahmen zuzulassen hat, wenn ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann. Ersatzpflanzungen können im Rahmen der Fällgenehmigung auf den privaten Baugrundstücken angeordnet werden. Nach textlicher Festsetzung 4.1 ist auf den Baugrundstücken 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, wodurch die Pflanzung von vorr. 23 Bäumen abgesichert wird.

4.3.7.) Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 21 „Wohnen am Töpferberg“ der Gemeinde Sagard ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Folgen des Klimawandels, Pflanzen und Tiere, Biodiversität, Landschaft, Landschaftsbild sowie Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung, sowie den festgesetzten Zulässigkeitsbeschränkungen nicht zu erkennen. Das Vorhaben liegt in keinem Sicherheitsbereich von Störfallbetrieben und verursacht keine Schädigung des Schutzgutes Historisches Erbe.

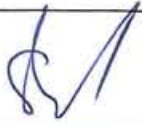
Wechselwirkungen zu anderen Vorhaben können ausgeschlossen werden. Es sind keine erheblichen Auswirkungen der Planung auf die zu prüfenden Belange darstellbar. Folglich werden keine Maßnahmen zur Minderung oder Vermeidung bzw. Monitoring ausgewiesen.

Schutzgut	Erheblichkeit
Fläche / Boden / Wasser / Klima / Folgen des Klimawandels	nicht gegeben
Tiere und Pflanzen, Biodiversität	nicht gegeben
Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	nicht gegeben
Landschaft / Landschaftsbild	nicht gegeben
Störfall	nicht gegeben
Kultur- und Sachgüter, Historisches Erbe	nicht gegeben

Gemeinde Sagard, August 2018

ausgefertigt: 10.10.2018




S. Wenzel
Bürgermeister





Anlage 1 Artenschutzfachbeitrag

1 Anlass und Aufgabenstellung

Das Plangebiet, weist überwiegend Grünland auf. Weiterhin sind Gehölzstrukturen und ruderales Staudenfluren vorhanden, welche insgesamt für die Artengruppe der Brutvögel und ggf. Fledermäuse ein gewisses Lebensraumpotenzial aufweisen.

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.

2 Rechtliche Grundlagen

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 BNatSchG verweisen auf die „besonders geschützten Arten“. Die Begriffsbestimmung lässt sich dem § 7 BNatSchG entnehmen.

Entsprechend der Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen sind bei zulässigen Eingriffen gemäß § 14 BNatSchG folgende Arten prüfrelevant:

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

3 Methodik

3.1 Ableitung der gesetzlich zu prüfenden Artenkulisse

Bei dem zu prüfenden Vorhaben handelt es sich um einen Eingriff gemäß § 15 BNatSchG. Nach § 44 Abs. 5 sind demnach alle vom Vorhaben betroffenen europäischen Vogelarten sowie Arten des Anhang IV der FFH-RL einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu unterziehen. Für alle anderen besonders und streng geschützten Arten (d. h. keine Vogelarten, keine Arten des Anhang IV der FFH-RL), die vom Vorhaben betroffen sind, gelten die im § 44 geregelten Zugriffsverbote nicht.

Folgend werden

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Im Rahmen des Fachbeitrags Artenschutz werden hierfür ausschließlich die naturschutzfachlichen Voraussetzungen geprüft.

Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags werden die im Gesetzestext verwandten Begrifflichkeiten der derzeitigen Rechtsauffassung und dem fachlichen Diskussionsstand entsprechend angewandt. Eine wichtige Grundlage für die Anwendung des europäischen Artenschutzes stellt der „Leitfaden“ zum strengen Schutzsystem für Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse im Rahmen der FFH-Richtlinie 92/43/EWG“ im Folgenden kurz EU-Leitfaden Artenschutz genannt) der EU-Kommission dar.

3.2 Abschichtung Anhang IV-Arten

In der nachfolgenden Tabelle werden die für die weiteren Betrachtungen relevanten Arten des Anhangs IV der FFH-RL ermittelt. Die betroffenen Arten sind in der Tabelle grau unterlegt. Sofern eine weitere Betrachtung erforderlich ist, werden diese vertieft betrachtet. Für die anderen Arten erfolgt



eine kurze Begründung, warum sie von den weiteren Prüfschritten ausgeschlossen werden.

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

In der nachfolgenden Tabelle werden die für die weiteren Betrachtungen relevanten Arten des Anhangs IV der FFH-RL ermittelt. Sofern eine weitere Betrachtung erforderlich ist, werden diese vertieft betrachtet. Für die anderen Arten erfolgt eine kurze Begründung, warum sie von den weiteren Prüfschritten ausgeschlossen werden.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion der vor dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
Säugetiere		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Canis lupus	Europäischer Wolf				
Castor fiber	Biber				
Lutra lutra	Fischotter				
Muscardinus avellanarius	Haselmaus				
Phocoena phocoena	Schweinswal				
Fledermäuse		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus				
Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus				
Eptesicus serotinus	Breitflügel-fledermaus				
Myotis brandtii	Große Bartfledermaus				
Myotis dasycneme	Teichfledermaus				
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus				
Myotis myotis	Großes Mausohr				
Myotis mys-	Kleine				



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?
tacinus	Bartfledermaus				
Myotis nattereri	Fransenfledermaus				
Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler				
Nyctalus noctula	Abendsegler				
Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus				
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus				
Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus				
Plecotus auritus	Braunes Langohr				
Plecotus austriacus	Graues Langohr				
Vespertilio murinus	Zweifarb-fledermaus				
Fische		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Acipenser sturio	Baltischer Stör	.			
Reptilien		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Coronella austriaca	Schlingnatter				
Lacerta agilis	Zauneidechse				
Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte				
Amphibien		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht erforderlich



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 Ruhe-stätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
Bombina bombina	Rotbauchunke				
Bufo calamita	Kreuzkröte				
Bufo viridis	Wechselkröte				
Hyla arborea	Laubfrosch				
Pelobates fuscus	Knoblauchkröte				
Rana arvalis	Moorfrosch				
Rana dalmatina	Springfrosch				
Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch				
Triturus cristatus	Kammolch				
Weichtiere		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Anisus vorticulus	Zierliche Tellerschnecke				
Unio crassus	Gemeine Flussmuschel				
Libellen		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer				
Gomphus flavipes (Stylurus flavipes)	Asiatische Keiljungfer				
Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer				
Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer				



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?
	fer				
Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer				
Sympecma paedisca	Sibirische Winterlibelle				
Käfer		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Cerambyx cerdo	Großer Eichenbock				
Dytiscus latissimus	Breitrand				
Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer				
Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer				
Falter		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Lycaena dispar	Großer Feuerfalter				
Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter				
Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer				
Gefäßpflanzen		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Angelica palustris	Sumpfungelwurz				
Apium repens	Kriechender Sellerie				
Cypripedium calceolus	Frauenschuh				



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?
Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte				
Liparis loeselii	Sumpfglanzkrout, Torfglanzkrout				
Lurionium natans	Schwimmendes Froschkraut				

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

3.3 Abschichtung europäischer Vogelarten

Die Abschichtungskriterien des LUNG für eine vertiefende Betrachtung von Vogelarten anhand von artbezogenen Steckbriefen sind:

- Arten des Anhang I der V-RL,
- Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. Rote Liste BRD der Kategorien 0-3),
- Arten, für die M-V eine besondere Verantwortung trägt (Raumbedeutsamkeit, mindestens 40 % des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1.000 Brutpaaren in M-V).
- Arten mit spezifischer kleinräumiger Habitatbindung (z.B. Horst- und Höhlenbrüter, Koloniebrüter, Gebäudebrüter),
- Arten mit großer Lebensraumausdehnung/ Raumnutzung und folglich i.d.R. großen Territorien (insb. Greifvogelarten),
- Streng geschützte Vogelarten nach §7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG (betrifft Arten der Anlage I Spalte 2 der BArtSchVO sowie in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97).

Treffen die genannten Kriterien nicht zu, können die betroffenen Vogelarten in Gilden zusammengefasst werden. Die Abprüfung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann dann in Sammelsteckbriefen erfolgen.

3.4 Abschichtung der Rastvogelarten

Gemäß Kartenportal-Umwelt Mecklenburg-Vorpommern ist das Plangebiet von der Funktion als Rastgebiet ausgespart. Aufgrund seiner strukturreichen Habitatausstattung und der Lage innerhalb des Ortes kann das Plangebiet nicht als Rastplatz fungieren.

Der Vorhabenraum kommt als Rastgebiet nicht in Frage. Störwirkungen auf das Rastgeschehen sind aus der geplanten Nutzung heraus nicht ableitbar.

3.5 Abschichtung der Brutvogelarten der Freilandstandorte

Nester oder Nistkästen konnten bei der Begehung nicht gesichtet werden. Der randliche Gehölzbestand sowie die Freifläche bieten dennoch vor allem Generalisten wie der Amsel (*Turdus merula*) einen idealen Lebensraum. Weiterhin sind z.B. der Buntspecht (*Dendrocopos major*) und verschiedene Meisenarten (*Paridae*) vertreten.

Eine damit einhergehende unmittelbare Betroffenheit ist nicht auszuschließen.



3.6 Datengrundlagen

- Ortsbegehung im Juli 2017.
- Abfrage Umweltkartenportal des Landes

4 Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen

4.1 Beschreibung des Vorhabens

Mit der Planung soll der gegenwärtigen Nachfrage nach Bauplätzen für Eigenheime entsprochen werden. Mit der Planung werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung von Baurecht für Eigenheime zur Verbesserung der Wohnungsversorgung der örtlichen Bevölkerung sowie zur Unterstützung der Eigentumsbildung weiter Bevölkerungsschichten durch Ergänzung des bestehenden Wohngebiets (sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB).

4.2 Relevante Projektwirkungen

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

- baubedingte Ursachen
- anlagebedingte Ursachen
- betriebsbedingte Ursachen

Nach der Wirkdauer wird zwischen temporären und dauerhaften Wirkungen unterschieden.

Baubedingte Wirkungen

Konkrete Angaben zu den vorübergehenden Flächenbeanspruchungen durch Baustelleneinrichtungen, Lagerplätzen, Baustraßen usw. sind in der Phase der Bebauungsplanung nicht bis ins Detail möglich.

Nachfolgende Wirkungen können angenommen werden:

- allgemeine Bewegung im Gelände mit Verlust von einzelnen Brutplätzen
- mögliche Tötungen von nichtflüggel Jungvögeln (Bodenbrüter) insbesondere in den sensiblen Zeiträumen
- temporäre Beanspruchung von Flächen im Arbeitsbereich (Arbeitsstreifen, Lagerung von Baumaterial und Erdaushub)
- Bodenabtrag und andere Erdbewegungen
- Bodenverdichtung (Schwerlastverkehr), Entfernung von Vegetation und den Baubetrieb störenden Strukturen im Arbeitsbereich und ein damit einhergehender Verlust an Habitatstrukturen
- temporäre Lärm- und Lichtemissionen durch den Baustellenbetrieb
- temporäre visuelle Störung durch den Baustellenbetrieb und menschliche Präsenz
- erhöhter Schwerverkehr (Anlieferung), temporäre Schadstoffemission durch den Baustellenbetrieb und mögliche Havarien

Angesichts der zeitlichen Begrenztheit und des vergleichsweise geringen Umfangs wird der Baustellenverkehr insgesamt als nicht erheblich eingeschätzt.

Anlagebedingte Wirkungen

- Flächenverluste durch Neuversiegelung (untergeordnet)
- Verlust von Gehölzstrukturen in Form von Bäumen und Sträuchern
- Betriebsbedingte Wirkungen
- Störwirkungen durch menschliche Präsenz
- Licht- und Lärmemissionen
- Trenn- und Barrierewirkung durch Verkehr (Zerschneidungseffekte),



- Individuenverluste durch Kollisionen

Betriebsbedingte Wirkungen nehmen i. d. R. mit der Entfernung vom Vorhabenraum ab. Das Vorhaben zielt auf eine Nutzung ab, die den sensiblen Nutzungen im Umfeld entspricht.

Als Verbotstatbestände könnten die Quartierzerstörung im Rahmen von Sanierungs-, Umbau und Abbrucharbeiten sowie Fällarbeiten, die Tötung durch Quartierzerstörung im Rahmen von Fällarbeiten, die Brutplatzzerstörung im Rahmen von Fällarbeiten gegeben sein.

Zum Ausschluss und zur Minderung der dargestellten Verbotstatbestände sind konkrete Vermeidungs-, Minderungs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich, die u.a. den Abbruchzeitraum und die Abbruchtechnologie regeln.

5 Bestandsdarstellung sowie Abprüfung der Verbotstatbestände

5.1 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

- Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie
- Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden im Vorhabengebiet nicht gefunden. Eine weitere Betrachtung ist nicht erforderlich.
- Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Es wurde keine Betroffenheit festgestellt.

5.2 Europäische Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie

Nester oder Nistkästen konnten bei der Begehung im Juli 2017 nicht gesichtet werden. Der Gehölzbestand sowie die Freifläche bieten dennoch vor allem Generalisten wie der Amsel (*Turdus merula*) einen idealen Lebensraum. Weiterhin sind möglicherweise der Buntspecht (*Dendrocopos major*) und verschiedene Meisenarten (*Paridae*) vertreten.

Als Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist daher eine allgemeine Bauzeitenregelung erforderlich. Durch eine Baufeldfreimachung im Zeitraum 01.10. - 28.02. kann die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten die nur einem einjährigen Schutz unterliegen, vermieden werden. Die Bauzeitenregelung ist gemäß § 39 BNatSchG allgemein verbindlich.

5.3 Reptilien

Streng geschützte Reptilienarten sind im Messtischblattquadrant nicht verzeichnet und aufgrund der Biotopausstattung auf dem Grundstück nicht zu vermuten. Die offene Rasenfläche bietet keinerlei Versteckmöglichkeiten oder lockerbödiges Fortpflanzungs- bzw. Überwinterungshabitate.

5.4 Amphibien

Amphibien wurden nicht gezielt kartiert. Streng geschützte Arten sind im Messtischblattquadrant nicht verzeichnet aufgrund der Biotopausstattung im Plangebiet nicht zu erwarten. Im Umfeld sind keine geeigneten Laichhabitate vorhanden. Das Plangebiet stellt keinen Wanderkorridor dar.

6 Ergebnis der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Das Gutachten kommt zu folgendem Fazit: Durch das Vorhaben sind ggf. geschützte Brutvögel betroffen. Durch eine geeignete Vermeidungsmaßnahme (V1) kann das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG sind nicht erforderlich.

Stralsund, Februar 2018

Kristin Fuys