

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
Fax: 0721 56 8888 81

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203496
Fax: 03831 203498

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

Gemeinde Sagard

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 17

„Apollonienmarkt“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
ohne Umweltbericht

Satzungsfassung



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.) Plangebiet	2
1.1.) Lage des Plangebiet.....	2
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
1.3.3.) Sanierungsgebiet.....	4
1.4.) Bestandsaufnahme	4
1.4.1.) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet	4
2.) Städtebauliche Planung	5
2.1.) Nutzungs- und Bebauungskonzept.....	5
2.2.) Festsetzungen.....	6
2.3.) Erschließung	6
2.3.1.) Verkehrliche Erschließung	6
2.3.2.) Medientechnische Erschließung	7
2.4.) Flächenbilanz	7
3.) Auswirkungen	8
3.1.) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	8
3.2.) Auswirkungen auf Natur und Landschaft	8
3.2.1.) Allgemeines	8
3.2.2.) Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	10
3.2.3.) Eingriffs- / Ausgleichsbilanz	13

1.) Plangebiet

1.1.) Lage des Plangebiet

Das Plangebiet liegt am Rand des historischen Ortskerns der Gemeinde Sagard und umfasst das Grundstück Apollonienmarkt 6 mit den Flurstücken 112, 72 (teilw.), 66 (teilw.), 111 (teilw.) der Flur 5, Gemarkung Sagard mit rund 3.140 qm.

Die Planzeichnung beruht auf einem digitalen Auszug als der Liegenschaftskarte (ALKIS) von September 2015.

1.2.) Planungsziele

Mit der Planung soll eine absehbare Neubebauung im Bereich Apollonienmarkt unter Beachtung des Ortsbilds integriert werden. Dabei soll die Chance genutzt werden, bestehende Defizite der Siedlungsstruktur zu beseitigen. Die Erschließung der rückwärtigen Kleingärten kann durch Ausbau des heutigen schmalen Fußwegs verbessert und die Grundstücksstruktur an heutige Anforderungen angepasst werden.

Ausgewiesen werden sollen Allgemeine Wohngebiete für eine Ein- oder Zweifamilienhausbebauung, um dem Bedarf in diesem Segment zu entsprechen.



Abbildung 1 historische Darstellung (Messtischblatt)

Die Planung dient insgesamt der Wiedernutzbarmachung von Bauflächen und damit Erhaltung, Erneuerung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile unter Beachtung der Belange der Baukultur (Sicherung der geschlossenen Platzfront). Durch die Verbesserung der Erschließung und damit der Bebaubarkeit (Nachverdichtung) wird die Beseitigung eines bestehenden städtebaulichen Missstands (Leerstand mit mangelhafter Bausubstanz) erreicht werden. Der Ausbau des Weges wird bei zukünftiger Weiterführung bis zur Ernst-Thälmann-Straße / Quatzendorfer Weg die Anbindung der östlichen Siedlungsbereiche an den historischen Ortskern verbessern.

Angesichts der geringen Größe des Plangebiets (zulässige Grundfläche 708 qm) sowie der baulichen Vornutzung des Grundstücks als Wohnbaufläche bzw. Garten kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Vorhaben, die nach UVPG oder Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, sind nicht vorgesehen.

1.3.) Übergeordnete Planungen

1.3.1.) Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Sagard ist gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) 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) 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 entspricht, dass nach den Zielen 4.1(3, 4) Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung die Zentralen Orte sind. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen.

Gemäß den eher allgemeinen Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung ist grundsätzlich der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung

neuer Siedlungsflächen zu geben (4.1(6)). Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen (4.1(7)). Begründend wird ausgeführt, dass durch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden Beeinträchtigungen der natürlichen Potenziale minimiert werden sollen. Dies wird durch Entwicklung früherer Gartenbeete, gewerblicher Brachen sowie zur Siedlungsfläche gehörende Restflächen sichergestellt.

1.3.2.) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Sagards stellt für den Planbereich im westlichen Teil (bis ca. 40 m Bautiefe vom Apollonienmarkt aus gemessen) Wohnbauflächen, im östlichen Bereich private Gärten dar. Dabei folgt die Grenzziehung zwischen den Nutzungen nicht den realen Vorgaben (vgl. z.B. Abgrenzung Sanierungsgebiet bzw. Abgrenzung Gebäude und Freifläche mit Wohnnutzung) und weist damit eine sog. überschießende Genauigkeit auf.

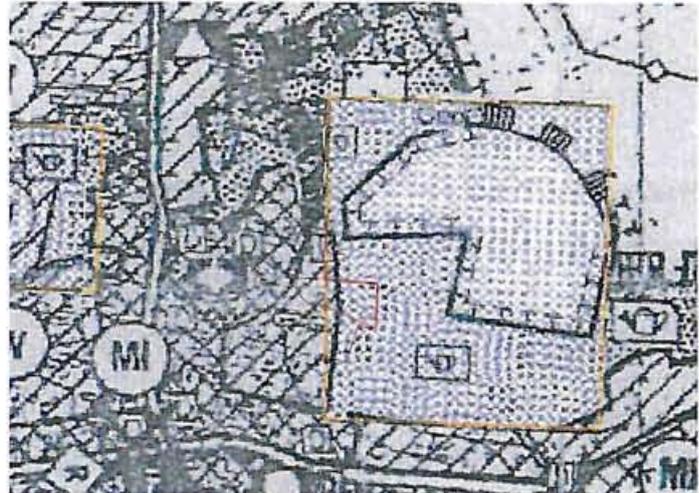


Abbildung 2 FNP-Planzeichnung mit Lage Wohngebiet und tatsächlicher Abgrenzung der Wohnnutzung

Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets entspricht der Bebauungsplan den grundsätzlichen Vorgaben des Flächennutzungsplans.

1.3.3.) Sanierungsgebiet

Das Plangebiet liegt mit dem westlichen Abschnitt innerhalb des früheren Sanierungsgebiets. Die Sanierung ist abgeschlossen; die Sanierungssatzung wurde aufgehoben.

Die wichtigsten Sanierungsziele der Gesamtmaßnahme "Ortskernsanierung Sagard" waren

- der Erhalt und die Revitalisierung des historisch gewachsenen Ortsgrundrisses,
- die Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung sowie behutsame Erneuerung der das Ortsbild prägenden Gebäude und baulichen Anlagen.

1.4.) Bestandsaufnahme

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

Das Plangebiet stellt sich angesichts der langjährigen Nutzungsaufgabe als städtebaulicher Missstand dar. Im westlichen Bereich besteht ein altes zweigeschossiges Wohnhaus, das nach langjähriger Nutzungsaufgabe baulich in einem schlechten Zustand ist. Der östliche Bereich besteht aus einem brachliegenden Garten, der früher zu Erholungszwecken genutzt wurde.



Abbildung 3 Platzgestaltung Apollonienmarkt

Eine Sanierung oder zeitgemäße Neubebauung scheiterte bisher an grundstücksbedingten Hemmnissen.

Angesichts der Platzgestaltung des Apollonienmarkts mit drei Stufen vor der Bebauung ist keine direkte Zufahrt vom Apollonienmarkt möglich. Der südlich das Grundstück tangierende Weg ist derzeit mit rund 2,2 m für die Erschließung der rückwärtigen Flächen ungeeignet.



Abbildung 4 städtebaulicher Entwurf

2.) Städtebauliche Planung

2.1.) Nutzungs- und Bauungskonzept

Mit der Planung soll zur Stärkung des Ortszentrums eine Neubebauung des Grundstücks mit drei Ein- bzw. Zweifamilienhäusern ermöglicht werden. Der östlichste, bis vor einiger Zeit als Garten genutzte Bereich wird als solcher erhalten (mit bestehender Gartenlaube).

Bisher stehen nicht zuletzt siedlungsstrukturelle Aspekte einer Sanierung / Neubebauung im Wege:

- Trotz Lage am Apollonienmarkt ist die Erschließung defizitär; eine Grundstückszufahrt ist wegen der Platzgestaltung (Stufen) nur von Süden in den rückwärtigen Bereich des Gebäudes möglich. Der bestehende Weg ist aufgrund der geringen Breite nur im westlichen Abschnitt befahrbar. Die westlich anschließende Kleingartenanlage ist nur über eine ungeordnete Zufahrt entlang des nördlichen Ackers erreichbar.
- Die Bebauung ist mit ca. 210 qm Grundfläche bei zweieinhalb Geschossen (zuzüglich gut 100 qm Nebenanlagen) für eine Ein- bzw. Zweifamilienhausnutzung eigentlich zu groß; gleichzeitig ist die Zuordnung der Bebauung zu gebäudenahen Freiflächen (Gartenbereich) aufgrund der schwierigen Erschließungssituation unbefriedigend, da der Grünbereich durch



den rückwärtig liegenden Hofbereich (Nebengebäude) abgeschnitten ist.

Grundsätzlich besteht in der Gemeinde Sagard Bedarf nur für Ein- oder Zweifamilienhäuser, da der Wohnungsbestand in der Gemeinde bisher einseitig auf Geschosswohnungsbau ausgerichtet ist. Lediglich knapp 30% der insgesamt 1.405 Wohnungen befinden sich in Einfamilienhäusern (bei regional üblichen 70 bis 80%). Investitionen in den historischen Ortskern sind daher vor allem zu erwarten, wenn für eine Einfamilienhausbebauung geeignete Flächen (hinsichtlich Erschließung und Grundstückszuschnitt) bereitgestellt werden können.

Im Plangebiet kann eine zeitgemäße Neubebauung mit drei Ein- bzw. Zweifamilienhäusern auf rund 700 qm großen Bauplätzen erfolgen. Die Bebauungsmöglichkeiten (und in Folge auch die Wohnqualität) wird durch den Ausbau der Erschließung verbessert. Die drei Wohngebäude sollen separat über den Weg im Süden erschlossen werden, so dass die Situation am Apollonienmarkt entzerrt wird und alle drei Gebäude angemessene wohnungsnaher Freiräume erhalten können.

Durch die Verbesserung der Erschließung und damit der Bebaubarkeit wird die Beseitigung des bestehenden städtebaulichen Missstands im Sinne der ursprünglichen Sanierungsziele erreicht werden. Bei zukünftiger Weiterführung des Wegeausbaus bis zur Ernst-Thälmann-Straße / Quatzendorfer Weg werden zudem die östlichen Siedlungsbereiche besser an den historischen Ortskern angebunden werden und damit die innere Vernetzung im Siedlungsbereich gestärkt.

2.2.) Festsetzungen

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Nutzungsartenkatalog der BauNVO wird unverändert übernommen. Angesichts der Lage im historischen Ortskern ist eine gewisse Nutzungsmischung zur Belebung des Zentrums willkommen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgestuft festgesetzt. Während der westliche Abschnitt als Platzkante zum Apollonienmarkt ein eher städtisches Gepräge aufweisen soll und dementsprechend die Obergrenze des § 17 BauNVO ausgeschöpft wird, soll im östlichen Abschnitt eine geringere Dichte zur angrenzenden Kleingartenanlage (Pachtgärten mit kleinen Lauben) vermitteln.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Wesentlichen durch Baugrenzen angegeben. Nur am Apollonienmarkt werden zur Sicherung der Platzkante Baulinien vorgesehen (Anbauzwang). Dabei wird zum Einen die Bauflucht zum Apollonienmarkt, zum Anderen die Durchgängigkeit der Bebauung (durch reduzierten Grenzabstand) gesichert. Angesichts des Anbauzwangs mit 1,5 m Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Entsprechend der historischen Umgebungsbebauung erscheint eine ein- oder zweigeschossige Bebauung mit geneigtem Dach und einer Gebäudehöhe von 9,0 m angemessen. Zur Sicherung der Platzkante ist im westlichen Bereich jedoch eine Bungalowbebauung auszuschließen; es wird hier ergänzend eine Mindesthöhe des Gebäudes (First) von 7,0 m vorgegeben.

Zur Sicherung einer sich der historischen Umgebung einfügenden Gestaltung werden Festsetzungen zur Dachgestaltung erlassen. Dabei kann hinsichtlich der Dachneigung eine große Variation zugelassen werden, da dies dem Bestand entspricht.

2.3.) Erschließung

2.3.1.) Verkehrliche Erschließung

Obwohl das Plangebiet direkt an den Apollonienmarkt anschließt, kann die verkehrliche Erschließung nur von Süden aus über den vorhandenen Weg erfolgen. Der Abschnitt entlang des Platzes ist aufgrund der dort vorhandenen Stufen als Bereich ohne Ein- oder Ausfahrten festgesetzt.

Der südlich angrenzende Fußweg ist mit Ausnahme der Einmündung in den Platzbereich wegen zu geringer Breite bislang nicht befahrbar. Mit dem Wegeausbau wird die Erschließung des Plangebiets sowie darüber hinaus auch der angrenzenden Kleingärten verbessert.



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 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 Feuerwehzufahrten 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.

2.3.2.) Medientechnische Erschließung

Im angrenzenden Verkehrsbereich des Flurstücks 72 sind alle Medien vorhanden. Von dort sind die Erschließungsanlagen entsprechend den jeweiligen Satzungen oder Konzessionsverträge sowie der geltenden technischen Regelwerke aufzubauen.

Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgen durch den ZWAR; es besteht satzungsgemäß Anschlusszwang. Die Ver- und Entsorgung kann unter bestimmten Voraussetzungen über die örtlichen Anlagen des ZWAR abgesichert werden. Nutzbare Anlagen sind im unmittelbar anliegenden Verkehrsbereich (Flurstück 72) vorhanden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem, Niederschlagswasser kann in das anliegende öffentliche Netz abgeleitet werden.

Eine Löschwasserversorgung in Höhe des Grundschutzes (48 m³ für 2 Stunden) ist über das Trinkwassernetz des ZWAR in ganz Sagard nicht gewährleistet. Es gibt aber Unterflurhydranten in der Mittelstraße und in der Ernst-Thälmann-Straße, die nach Aussage von Herrn Szelinski (Wehrführer der Sagarder Feuerwehr) von der Feuerwehr im Ernstfall benutzt werden. Außerdem verfügt die Feuerwehr Sagard über eine Spezialbrücke, die im Brandfall über einen der Bäche gelegt werden kann, diesen aufstaut, so dass dann das Löschwasser aus den Bächen entnommen werden kann. Der Sagarder Bach und auch die Hydranten in der Mittelstraße und in der Ernst-Thälmann-Straße befinden sich in geeigneter Entfernung zum Plangebiet.

Strom- und Gasversorgung

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

Abfallentsorgung

Im Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- sowie des Biomülls gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Rügen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung -AGS-) vom 10. Juli 1995, in der aktuellen Fassung vom 28.10.2013 durch den Landkreises Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt.

Angesichts der kurzen Länge des Stichwegs von rund 70m soll dieser nicht durch Versorgungsfahrzeuge befahren werden. Die Abfallbehälter sind an den Abholtagen an der Einmündung am Apollonienmarkt zur Abholung bereit zu stellen.

2.4.) Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:



	Flächengröße	Zulässige Grundfläche	Zulässige Versiegelung	Bestehende Versiegelung
WA	2.160 qm	708 qm	1.061 qm	ca. 400 qm
Verkehrsfläche	575 qm	-	575 qm	ca. 335 qm
Grünflächen	405 qm	--	--	ca. 20 qm
Gesamt	3.140 qm		1.636 qm	755 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 Stärkung bestehender Siedlungsbereiche durch Umbau und Anpassung an heutige Bedürfnisse zu berücksichtigen. Dabei fließen auch die baukulturellen Belange ein (Berücksichtigung des Ortsbild des historischen Ortszentrums als erhaltenswerte Raumfolge aus drei historischen Märkten - *Markt, Apollonienmarkt* und *Kleiner Markt* – im Umfeld der gotischen Kirche).
- Angesichts der Planungsziele sind darüber hinaus die sozialen Belange zu berücksichtigen: d.h. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, auch durch Unterstützung der Eigenheimbildung der Bevölkerung.
- Die Belange von Natur- und Umweltschutz sind angesichts der Vorprägung durch den Siedlungsbereich sowie die vergleichsweise geringe ökologischen Wertigkeit der Fläche nur nachrangig zu berücksichtigen. Durch eine Arrondierung des Siedlungsbereichs können bestehende Flächenbedarfe sparsam und schonend berücksichtigt werden.

Darüber hinaus sind die privaten Belange des Grundstückseigentümers sowie der Eigentümer angrenzender Grundstücke (nachbarliche Belange) angemessen zu berücksichtigen.

Der Grundstückseigentümer unterstützt die Planung durch unentgeltliche Übertragung der für den Ausbau der Erschließung benötigten Flächen an die Gemeinde. Mit dem Bebauungsplan wird die Bebaubarkeit des Grundstücks verbessert.

Die durch Baulinienfestsetzung erzwungene Unterschreitung des seitlichen Grenzabstands auf 1,5 m im Straßennahen Bereich am Apollonienmarkt verschlechtert die Situation für den Nachbarn nicht, da sowohl das Bestandsgebäude als auch das Nachbargebäude bereits fast ohne Abstand zur gemeinsamen Grenze errichtet wurden. Der zukünftig frei bleibende Streifen ermöglicht für beide Parteien einen vernünftigen Gebäudeunterhalt und beugt damit der Entstehung von Bauschäden vor.

Allgemein zu berücksichtigen, dass keine Nutzungen zugelassen werden sollen, die in der Umgebung des Plangebiets nicht bereits vorhanden und regelmäßig zulässig wären. Dabei besteht für die Nachbarschaft jedoch grundsätzlich kein Anrecht auf die Sicherung der Unbebaubarkeit von Flächen, da sonst eine jede Ortsentwicklung von vorneherein nahezu unmöglich wäre.

3.2.) Auswirkungen auf Natur und Landschaft

3.2.1.) Allgemeines

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



Methoden: Die Prüfung der umweltrelevanten Auswirkungen konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft [Boden / Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaft / Landschaftsbild, Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (NATURA 2000), das Schutzgut Mensch] sowie deren Wechselwirkungen.

Aktuell wurde eine Biotoptypenkartierung gem. "Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern" (Materialien zur Umwelt 2010, Heft 2) erstellt, welche der Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft gem. Naturschutzausführungsgesetz zugrunde liegt. Die Eingriffsbilanzierung wird gem. Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/ Heft 3) ermittelt. Vertiefende Untersuchungen der Schutzgüter Flora / Fauna wurden nicht beauftragt.

Im Rahmen der Alternativprüfung wird neben der geplanten Nutzung des Areals als eigentliches Vorhaben (Durchführung der Planung) die Nichtdurchführung der Planung als Nullvariante geprüft. Zur Nutzung des Geländes im geplanten Umfang gibt es keine ökonomisch bzw. ökologisch vertretbare Alternative.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung: Die Realisierung des Vorhabens beseitigt zunächst die vorhandene Bebauung und die zugehörigen Nebenanlagen. Um die drei neuen Bauplätze ordnungsgemäß zu erschließen, ist ein Ausbau der bestehenden Wegverbindung erforderlich. Durch die Planung kommt es zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades; die Neuversiegelung wird aufgrund der baulichen Vorprägung des Standortes jedoch geringer ausfallen, als bei einem Neubaugebiet vergleichbarer Größenordnung auf der „grünen Wiese“. Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Umwelt verursacht, die unter Berücksichtigung der Nutzungsanforderungen nicht zu vermeiden sind.

- Mit Umsetzung der Planung wird anlagebedingt die Versiegelung im Plangebiet zunehmen (ca. 880 m² Verkehrsfläche, Bebauung und Nebenanlagen). Die Beseitigung des städtebaulichen Missstands (Leerstand / Brache) wird sich positiv auf das Ortsbild und damit die Umgebung auswirken.
- Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind durch die Anlage von drei Bauplätzen angesichts der bereits in der näheren Umgebung bestehenden Nutzung nicht zu erwarten. Die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen entsprechen hinsichtlich ihrer Qualität der Umgebungscharakteristik (Wohnen). Die Verkehrszunahme ist angesichts der geringen Anzahl von Nutzungseinheiten geringfügig und kann vernachlässigt werden.
- Baubedingt sind durch Neubau kurzzeitige Auswirkungen u.a. durch Baustellenlärm, erhöhten Schwerlastverkehr zu erwarten, die jedoch angesichts des zeitlich befristeten Charakters der Maßnahme und bei sachgerechter Ausführung (z.B. fachgerechter Umgang mit Mutterboden, etc.) als nicht erheblich eingeschätzt werden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung: Die allgemeine Situation des Umweltzustandes wird bei Nichtdurchführung der Planung nicht verändert. Angesichts der siedlungsstrukturellen Defizite ist ohne Planung eher nicht mit einer Sanierung / Neubebauung zu rechnen, so dass der städtebauliche Missstand erhalten bliebe und das Wohngrundstücke weiterhin brach läge.

Alternativen: Unter Berücksichtigung des Plangebiets sowie der Planungsziele waren keine grundlegend sich unterscheidenden Alternativen erkennbar. Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets ist baulich vorgeprägt. Eine Bebauung des Gebietes mit Wohnhäusern wird eine qualitätsvolle Entwicklung der Ortslage Sagard als Wohnstandort fördern. Durch die Nutzung bereits baulich vorgenutzter und durch die umliegende Bebauung vorgeprägter Bereiche kann eine zusätzliche



Flächeninanspruchnahme von bislang nicht genutzten Landschaftsräumen vermieden werden. Die Nutzung der technischen Erschließungsinfrastruktur hilft, Folgekosten zu sparen. Der geringfügige Ausbau der Erschließungsstraße ist ökonomisch und ökologisch sinnvoller als ein Neubau einer vergleichbaren Anlage – zumal auch der angrenzende Siedlungsbereich (Kleingartenanlage) von dem Erschließungsausbau profitiert.

3.2.2.) Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Klima

Bestand: Rügen und somit auch das Satzungsgebiet gehören großräumig zum „Ostdeutschen Küstenklima“. Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimem Einfluss steht. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern.

Das Plangebiet besteht derzeit aus einem straßenbegleitend bebauten Grundstück mit einer rückwärtig gelegenen großen Gartenfläche. Es befindet sich mitten im Siedlungsbereich der Ortslage Gemeinde Sagard. Es ist nördlich, westlich und südlich von Wohnbebauung umgeben. Im Osten schließen sich Gärten an das Plangebiet an. Die Erschließung der Bauplätze erfolgt über den Ausbau der südlichen Wegeverbindung in Anbindung an den westlich gelegenen Apollonienmarkt, bzw. die nach Süden verlaufende Brunnenstraße.

Aufgrund der küstennahen Lage sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation übernimmt der Standort keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion.

Bewertung: Die verhältnismäßig geringfügige Zunahme der Versiegelung im geplanten Umfang (zwei zusätzliche Bauplätze) wird das Lokalklima nicht verändern. Die betroffenen Flächen besitzen keine siedlungsklimatische Bedeutung und auch keine übergeordnete klimatische Funktion. Es werden weder Frischluftschneisen noch dazugehörige Kaltluftentstehungsgebiete beeinträchtigt. Das Vorhaben beinhaltet keine Ansiedlung erheblich emittierender Nutzungen (Lärm, Schadstoffe).

Boden

Bestand: Im Plangebiet herrschen laut Kartenportal des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie überwiegend sickerwasserbestimmte Sande vor. Nur im südöstlichsten Bereich kommen grundwasserferne Kolluvisole vor.

Das Plangebiet befindet sich als baulich vorgenzuteter und damit anthropogen überformter Standort in einer ansonsten intensiv bebauten Siedlung. Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist bereits durch bauliche Nutzungen mit flächenhaften Versiegelungen gekennzeichnet, auch wenn im Bereich der nordöstlich, östlich und südöstlich gelegenen Gartenflächen der Versiegelungsgrad deutlich geringer ist als in den historisch gewachsenen Wohngebieten. Im Gebiet kommen keine Böden mit besonderen Standortverhältnissen bzw. Schutzfunktionen für den Naturhaushalt vor.

Bewertung: Auf eine Ausweisung von Baugebieten auf ungestörten Standorten wird zugunsten einer behutsamen Ergänzung von Bauflächen in bereits bebauten Gebieten verzichtet. Somit ist ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

Wasser

Bestand: Im Plangebiet und in dessen näherer Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden. In einer Entfernung von etwa 140 m nordwestlich des Untersuchungsgebietes verläuft der Sagarder Bach als natürliches Fließgewässer. Etwa 900 m nördlich des Plangebietes befindet sich die Trinkwasserschutzzone III und daran angrenzend die Wasserschutzzone II des Wasserschutzgebietes Sagard.

Die Geschütztheit des Grundwassers im Plangebiet wird im Kartenportal des Landesamtes für

Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V also hoch bewertet. Der Grundwasserleiter ist durch Deckschichten bedeckt, die mehr als 10 m mächtig sind. Das Grundwasserdargebot ist potenziell nutzbar, jedoch gibt es aufgrund von Mächtigkeitsschwankungen hydraulische und bedingt durch ein Vorkommen von Nitraten auch chemische Einschränkungen. Der Grundwasserflurabstand wird mit > 10 m angegeben, die jährliche Grundwasserneubildung ist ohne Berücksichtigung eines Direktabflusses mit 305 mm/a außergewöhnlich hoch.

Bewertung: Die geplante Wohnbebauung wird den Zustand des Schutzgutes Wasser nicht verändern. Oberflächengewässer und Wasserschutzgebiete werden durch den geringen Planumgriff und die räumlich Entfernung nicht beeinträchtigt.

Beeinträchtigungen des Grundwassers sind ebenfalls auszuschließen. Aufgrund der Lage des Standortes im Siedlungsbereich ist das Plangebiet grundsätzlich an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Alle Medien (Trinkwasser, Schmutzwasser und Niederschlagswasser) sind im angrenzenden Verkehrsbereich des Straßenflurstücks 72 vorhanden. Das anfallende Schmutzwasser kann über die Abwasserleitung aus dem Plangebiet abgeleitet und fachgerecht aufbereitet werden.

Das unbelastete Niederschlagswasser kann durch die sandigen Bodenverhältnisse auf den privaten Grundstücken im Plangebiet versickern oder ist alternativ abzuleiten; es besteht eine Schmutzwasserkanalisation als Trennsystem. Das Vorhaben sieht keine das Schutzgut Wasser potenziell erheblich beeinträchtigenden Nutzungen vor.

Pflanzen und Tiere

Bestand Pflanzen: Im Plangebiet befinden sich ausschließlich Flächen, die durch den umgebenden Siedlungsbereich und die auf dem Gebiet bestehende bauliche Nutzung vorgeprägt und deshalb eine vergleichsweise geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben.

Das Plangebiet selbst ist als Siedlungsbrache (OBS), als Nutzgarten (PGN) und als Pfad, Rad- und Fußweg (OVD) anzusprechen. Es befinden sich ein leerstehendes Wohngebäude und mehrere untergeordnete Nebengebäude mit zusammen rund 400 qm Grundfläche im Plangebiet. Der Garten unterlag in den letzten Jahren zunehmend der Sukzession, so dass er mittlerweile als offengelassener, brachliegender Nutzgarten angesprochen werden muss. Auf der Gartenfläche befinden sich einzelne nach gemeindlicher Baumschutzsatzung geschützte Bäume.

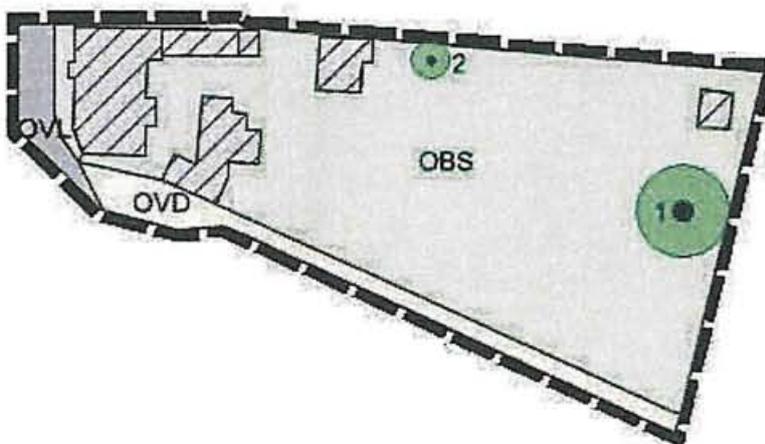


Abbildung 5 Biotypen

- Legende Biotypen
OBS Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete
OVD Pfad, Rad- und Fußweg
OVL Straße

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope. Über 100 m westlich des Untersuchungsraumes befinden sich zwei geschützte Feldgehölze. Der Sagarder Bach wurde unter dem Gesetzesbegriff „Naturnahe und unverbaute Bach- und Flußabschnitte, einschl. der Ufervegetation“ als geschütztes Gewässerbiotop erfasst (vgl. Abbildung 6).

Bewertung Pflanzen: Die vorgefundenen Biotoptypen weisen keine besonders wertvollen Strukturen auf. Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine baulich vorgegenutzte und durch die umliegende Bebauung vorgeprägte Fläche. Folglich können die angebotenen Biotoptypen nicht als ungestört angesprochen werden.

Bei kompletter Nutzungsaufgabe des Grundstücks würde sich eine Sukzession in Richtung potenziell natürlicher Vegetation einstellen. Biotoptypen mit übergeordneter Bedeutung sind im Wirkungsbereich des Vorhabens nicht vorhanden. Beeinträchtigungen der in der Umgebung befindlichen gesetzlich geschützten Biotope sind aufgrund der räumlichen Entfernung und des geringen Planumfangs auszuschließen.



Abbildung 6: Geschützte Biotope in der Umgebung des Plangebietes.

Bestand Tiere (Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG): 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 eintreten können. Faunistische Kartierungen wurden nach einer Erstanfrage des Plangebietes nicht beauftragt.

Das Plangebiet liegt in der Ortslage Sagard im Wirkungsbereich benachbarter Nutzungen (überwiegend Wohnnutzungen westlich und kleingärtnerische Nutzungen östlich des Geltungsbereiches). Aufgrund der starken Störwirkungen durch den Menschen in der unmittelbaren Umgebung, sowie fehlender Habitatstrukturen, ist nicht von einem erhöhten Lebensraumpotential für geschützte Arten auszugehen.

Die Umweltkarten M-V (LUNG) weisen für das Plangebiet das Vorkommen von Fischotter (*Lutra lutra*), Rotmilan (*Milvus milvus*) und Seeadler (*Haliaeetus albicilla*) im Messtischblattquadranten 1447-3 nach. Für keine dieser drei Arten gibt es potenzielle Lebens- oder Teillebensräume innerhalb des Plangebiets.

Die im Plangebiet bestehenden Gebäude bieten ein gewisses Potenzial für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten. Insbesondere das mehrgeschossige Wohngebäude am Apollonienmarkt könnte geschützten Gebäudebewohnern geeignete Quartiere bieten. Vertiefende Untersuchungen müssen zeitnah zum Abriss erfolgen. Je nach Befund sind Ersatzhabitatsmaßnahmen vorzusehen.

Die Gartenfläche und der südlich verlaufende Weg stellt aufgrund der Lage innerhalb des regelmäßig und intensiv genutzten Siedlungsbereichs nur für die sog. „Allerweltsarten“ ein geeignetes Habitat dar.

Bewertung Tiere: Die vorbereitenden Abbruchmaßnahmen sind nicht Bestandteil dieser Satzung. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die Beeinträchtigungen gebäudebewohnender Arten vermuten ließen.



Nach Umsetzung des Vorhabens werden die Freiflächen der drei errichteten Wohngebäude angemessen begrünt (vgl. § 8(1) LBauO M-V). Somit ist auch zukünftig eine Habitatsignung für vorkommende „Allerweltsarten“ gesichert. Vorkommen geschützter Reptilien können durch die langgrasige Vegetation, den hohen Gehölzanteil und fehlender Überwinterungs- und Sonnenstrukturen ausgeschlossen werden. Ein mögliches Vorkommen von Amphibien ist angesichts fehlender Wasserflächen innerhalb sowie im näheren Umfeld des Plangebiets unwahrscheinlich.

3.2.3.) Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung 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. Die Festsetzungen zur Grünordnung umfassen Grünflächen.

Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume. Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind bei gewissen Ausnahmen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Es besteht in Sagard zudem eine gemeindliche Baumschutzsatzung, die nach § 2(1) innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sowie innerhalb der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen gilt.

Gemäß Baumschutzsatzung sind geschützt

- Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 50 cm in 1 m Höhe,
- Nadelbäume mit einem Stammumfang von mind. 70 cm in 1 m Höhe,
- Mehrstämmige Bäume, wenn mindestens 2 Stämme jeweils einen Stammumfang von mind. 40 cm aufweisen,
- Gehölze und Bäume, wenn sie Flächen von mind. 100 qm bedecken,
- Einzelbäume der Arten Eibe, Stechpalme, Esskastanie, Walnuss,
- Wildobstarten.

Der Einzelbaumbestand stellt sich aktuell wie folgt dar:

Nr.	Baumart	StU in cm	Kronen Ø in m	Bemerkung (Nummer)	gepl. Umgang	Schutz- status
1	Obstbaum	162	12			S
2	Picea abies	99	5			S

Begehung am 12.11.2015, Kartierer: Luise Hückstädt; S-geschützt nach Baumschutzsatzung Sagard

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.

Gemeinde Sagard, März 2016

ausgefertigt 17.5.2016



[Handwritten Signature]
 stellv. Bürgermeisterin