

lars hertelt |
stadtplanung und architektur

Dipl.-Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
76137 Karlsruhe, Wilhelmstraße 58
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel. 0178 201 4033
info@hertelt-stadtplanung.de

Gemeinde Sagard

1.Ergänzung des Bebauungsplans
mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 9 „Wohnanlage Capellerstraße“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

Satzung

1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 9 „Wohnanlage Capellerstraße“, Gemeinde Sagard

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze / Ausgangslage	3
1.1) Umfang und Ziele der Ergänzung.....	3
1.2) Plangrundlage.....	3
1.3) Verfahren.....	3
1.4) Übergeordnete Planungen.....	4
1.5) Bestandsaufnahme.....	5
1.5.1) Zustand des Plangebiets und der Umgebung.....	5
1.5.2) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts.....	6
2) Städtebauliche Planung	7
.....	7
2.1) Umfang und Gegenstand der Ergänzung.....	7
2.2) Flächenbilanz.....	8
2.3) Erschließung.....	8
3) Auswirkungen	9
3.1) Abwägungsrelevante Belange.....	9
3.2) Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	9
3.3) Zusammenfassung.....	18

1) Grundsätze / Ausgangslage

1.1) Umfang und Ziele der Ergänzung

Der Geltungsbereich der Satzung über die 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 9 „Wohnanlage Capellerstraße“ schließt im Südosten straßenseits an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans an. Der Ergänzungsbereich umfasst die Grundstücke 15/2, 16/1 und teilweise 23/7 der Flur 8 Gemarkung Sagard mit einer Größe von knapp 0,2 ha.

Die Ergänzung des Bebauungsplanes soll die Grundzüge und Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes in der Rechtskraft der 2. Änderung übernehmen. Die Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.9 im Erweiterungsbereich ist nicht Gegenstand der Planung. Es wird lediglich der Geltungsbereich erweitert. Die Örtlichen Bauvorschriften werden dahingehend ergänzt, dass auch im WA 2 die Errichtung von Flachdächern zulässig ist. Zusätzlich ergänzt werden artenschutzrechtliche Maßnahmen, deren Notwendigkeit sich aus den örtlichen Gegebenheiten und der aktuellen Gesetzeslage ergeben. Alle weiteren Festlegungen einschließlich sämtlicher plangraphischer Festsetzung bleiben dem Sinne nach ebenfalls unverändert erhalten.

Ziel der Planung ist im Wesentlichen die Vereinheitlichung auch der zum Plangebiet angrenzenden Baugebiete, eine zeitgemäße Erneuerung des Plangebiets, die Möglichkeit zur regenerativen Energiegewinnung und die -wenn auch in diesem Fall in geringem Maße – Sicherung der Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung.

1.2) Plangrundlage

Die Planzeichnung beruht auf der Darstellung des Ursprungsplans. Für den Ergänzungsbereich wurde eine aktuelle topographische Vermessung mit Kataster des Vermessungsbüros Krawutschke, Bergen mit Stand Juli 2020 hinterlegt.

1.3) Verfahren

Der Ursprungsplan war seinerzeit im Regelverfahren mit Abarbeitung der städtebaulichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB aufgestellt worden.

Angesichts der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs kann die Ergänzung des Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Bei der geringen Größe des Plangebiets wird der Schwellenwert des § 13a BauGB von 20.000 qm zulässiger Grundfläche deutlich unterschritten. Insgesamt werden nur ca. 420 qm mit einer Hauptnutzung überplant. Schon aufgrund der geringen Größe ist es ausgeschlossen, dass UVP-pflichtige Vorhaben errichtet werden.

Bebauungspläne nach § 13a BauGB können in einem 1-stufigen Verfahren (einmalige Auslegung / einmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden) durchgeführt werden. Im Verfahren nach § 13a BauGB gelten Eingriffe in die Natur, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleichserfordernis entfällt somit. Auch wenn im beschleunigten Verfahren Eingriffe in die Natur vor dem Verfahren als ausgeglichen gelten, sind trotzdem Umweltbelange darzustellen.

Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben neu begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Von der Ergänzung werden die Belange des Naturschutzes nicht berührt; die umweltrelevanten Aussagen in der Begründung zum



Abbildung 1: Ursprungsplan, Planzeichnung ohne Maßstab

Ursprungsplan bleiben weiterhin gültig. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bst. b BauGB genannten Schutzgüter sind schon aufgrund der Lage innerhalb der Ortslage nicht gegeben und aufgrund des vergleichsweisen großen Abstands ist keine erhebliche Auswirkung auf umliegende Natura 2000-Gebiete zu erkennen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

Um zu klären, ob mit der Umsetzung des Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden, wurde in diesem Zusammenhang ein Artenschutzfachbeitrag erstellt, der als Anlage Bestandteil der Planung ist. Ein Baumbestand im Plangebiet besteht nicht.

Die Planung (1. Ergänzung) beruht auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

1.4) Übergeordnete Planungen

Erfordernisse 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 Fährahafen Mukran 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.

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP, 2010) nimmt die Gemeinde Sagard eine Funktion als Grundzentrum wahr (3.2.4 (1) RREP VP, 2010). Die Sicherung und Bereitstellung von Wohnbauflächen gehört grundsätzlich zu den Aufgaben eines Zentralen Ortes (4.1 (3) RREP VP, 2010).

Das Vorhaben entspricht der landesplanerischen Zielsetzung einer auf die Innenentwicklung ausgerichteten Orts- und Siedlungsentwicklung gemäß 4.1 (5) Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V, 2016) sowie dem regionalplanerischen Grundsatz 4.1 (6) RREP VP zur Siedlungsentwicklung.

Die Siedlungsentwicklung soll sich allgemein unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen (4.1(7) RREP). Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Dadurch werden Beeinträchtigungen der natürlichen Potenziale Grund und Boden minimiert.

Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 als Wohnbaufläche dar. Da die Art der baulichen Nutzung beibehalten wird, ist die Ergänzung aus dem wirksamen FNP entwickelt.

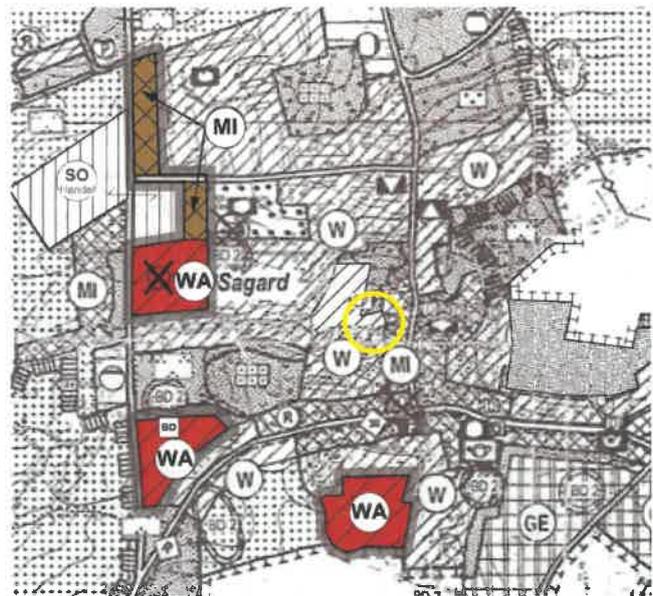


Abbildung 2: FNP-Planzeichnung, Stand 11. Änderung mit neuen Wohnbauflächen und Plangebiet (gelber Kreis), ohne Maßstab

1.5) Bestandsaufnahme

1.5.1) Zustand des Plangebiets und der Umgebung

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Siedlungsbereichs und befindet sich planungsrechtlich innerhalb des Bauungszusammenhangs der Gemeinde. Es handelt sich um teilweise bebaute Flächen, deren bauliche Anlagen stellenweise in Nutzung sind (Fl.-St. 16/1) und teilweise schon leergezogen wurden (Fl.-St. 15/2). Beide Flächen sind mit Hauptnutzungen zu knapp 20% (GR 0,19) überbaut. Erschlossen wird das Plangebiet von Süden aus, von der Capellerstraße.

Die östlichen Nachbargrundstücke sind mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut. Die GRZ liegt bei ca. 0,24 bis 0,38. Die Hauptnutzungen sind entlang der Capellerstraße entstanden, während untergeordnete Nebengebäude in den hinteren Grundstücksbereichen (2.Reihe) liegen.



Abbildung 3: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebiets (Quelle umweltkarten mv.de)

Für die westlichen und nördlichen Grundstücke gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9 Wohnanlage Capellerstraße. Der Ursprungsbebauungsplan (vgl. Abbildung 1) ist seit 27.11.2007 in Kraft. Hier ist ebenfalls Wohnnutzung in zwei Wohngebieten (WA1 und WA2) vorgesehen. Maß und Bauweise wurden grundsätzlich kleinteilig differenziert. Während der nördliche Bereich (WA1) mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,8 ausgestattet ist, wurde für die Teilfläche an der Capellerstraße im Rahmen der 2.Änderung eine GRZ von 0,3 vorgesehen (WA2). Eine GFZ ist hier nicht dargestellt. Für die Bebauung ist bis auf einen kleinen Bereich nördlich der 1.Ergänzung im gesamten Plangebiet eine II-geschossige Bebauung vorgesehen. Die Gebäudehöhen sind zusätzlich gebietsweise in Bezug auf NH unterschiedlich definiert. Im WA1 ist festgesetzt eine maximale Gebäudehöhe von GH 34 m. Im WA2 sind vorgesehen eine von GH 32,2 m und zusätzlich eine TH

von 30,0 m; im WA2 wurde zusätzlich als Bauweise festgelegt Einzelhaus- und Doppelhausbebauung.

Der Bebauungsplan beinhaltet örtliche Bauvorschriften u.a. zu lebenden Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen oder zur Fassaden- und Dachgestaltung. Zulässig sind demnach Satteldächer sowie bereichsweise im WA1 auch Pultdächer und Flachdächer.

1.5.2) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts.

Schutzgebiete nach internationalem Recht finden sich erst in einer großen Entfernung zur Ortslage.

Das nationale Landschaftsschutzgebiet L 81 Ostrügen umschließt allseitig die Ortslage, der Abstand beträgt rund 230 m in östlicher Richtung.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist ein Bodendenkmal bekannt. Erdarbeiten sind im Bereich des Bodendenkmals nicht geplant.

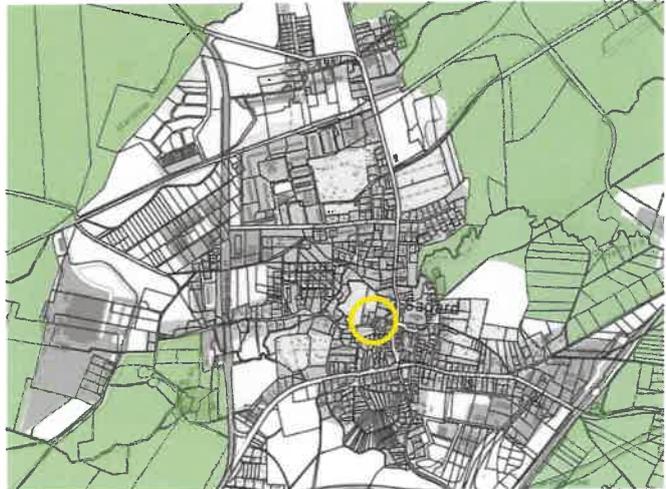


Abbildung 4: Schutzgebiete: LSG (grün) und Plangebiet (gelber Kreis), Quelle Umweltkarten M-V

An der nördlichen- und westlichen Plan-
grenze zum Bebauungsplan verläuft der Graben Z 88, der Sargarder Bach. Dieser ist ein EG-
WRRL
berichtspflichtiges Gewässer (Wasserkörper RUEG-0300). Der Sargarder Bach entwässert in den
Großen Jasmunder Bodden, der Teil des EG-WRRL relevanten inneren Küstengewässers „Nordrü-
genscher Bodden“ ist. Als ein natürliches oberirdisches Fließgewässer ist der Sargarder Bach gemäß
§§ 27 und 29 WHG so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines ökologischen und
chemischen Zustandes vermieden und der „gute ökologische Zustand“/ gute chemische Zustand bis
2027 erreicht wird. Der Geltungsbereich der Ergänzung grenzt nicht an den Sargarder Bach.

2) Städtebauliche Planung



Abbildung 5: Städtebaulicher Entwurf, 2022

2.1) Umfang und Gegenstand der Ergänzung

Die Planung findet auf anthropogen vorgezogen und bereits erschlossener Fläche statt und dient somit dem schonenden Umgang mit der Ressource Grund und Boden (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Die sich nach Norden schiebende Bebauung erfordert als Planungsinstrument einen Bebauungsplan, der auch gleichzeitig das Maß der Bebauung betreffend für eine zeitgemäße Nutzung des Grundstücks notwendig ist.

Darüber hinaus sollen mit der 1. Ergänzung zur Erleichterung von In-Nutzungssetzung Umbauten und Anpassungen erfolgen, die sich typologisch in den Bestand einfügen. So orientiert sich z.B. die Bebauung in der zweiten Reihe unter Freilassung des südlichen Abschnitts des Fl.-St. 15/2 an der Bebauung des Grundstücks 22/2. Auch zeichnen die unmittelbar östlich wie westlich liegenden Grundstücke bereits eine Bebauung in der zweiten Reihe vor. Die Neubebauung liegt hier in einer Lücke gerahmt von weiterer Bebauung, die weniger als 70m beträgt.

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung als WA Allgemeines Wohngebiet wird beibehalten. Dies gilt auch für die Ausweisung des Maßes der baulichen Nutzung, wobei die Festsetzungen des WA1 auf die östliche und die Festsetzungen des WA 2 auf die westliche Bebauung entsprechend ihrer Lage an der Capellerstraße (WA2) bzw. von der Capellerstraße abgerückt in der zweiten Reihe (WA1) übertragen werden.

Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche

An der Capellerstraße wird für das Baufenster eine Einzel-/Doppelhausbebauung festgesetzt. Damit übernimmt die Planung im Sinne einer Gleichstellung die Festsetzung des westlichen Grundstücks. Für die zweite Reihe sieht die Gemeinde diesbezüglich keinen Regelungsbedarf.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird als Einzelbaufenster und parzellenweise festgesetzt. Im WA1 wird die Bebaubarkeit im hinteren Grundstücksbereich vorgesehen, da eine Bebauung im südlichen schmalen Grundstücksbereich unter Einhaltung der Abstandsflächen zu einer sehr schmalen Bebauung führen würde. Im WA2 ist eine Baufensterausweisung im südlichen Grundstücksbereich zum einen auf Grund des breiteren Grundstückszuschnittes möglich. Zusätzlich können hier die

Abstandsflächen bis zur Hälfte auch auf der westlichen Verkehrsfläche nachgewiesen werden.

Örtliche Bauvorschriften

Der Ursprungsplan lässt gemäß der örtlichen Bauvorschriften Dächer vor allem als Satteldächer sowie im WA 1 ergänzend als Pultdächer zu, wobei die zulässige Dachneigung in einem großen Bereich von 15 bis 45 Grad variieren darf. Angesichts der auch in der Umgebung unterschiedlichen Dachgestaltung sollen die örtlichen Bauvorschriften grundsätzlich um Flachdächer auch für das WA 2 ergänzt werden. Zusätzlich wird dadurch die Gewinnung regenerativer Energie in umfangreichem Maße ermöglicht, als dies bei geneigten Dächern der Fall ist.

Flachdächer sind Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 10°. Manche Quellen nennen eine Obergrenze von 5°. Die Flachdachrichtlinien empfehlen eine Neigung von mindestens 2 % (1,1°), besser 5 % (2,9°). Da Flachdächer (bzw. auch flach geneigte Pultdächer) keine vom öffentlichen Raum aus sichtbaren Dachflächen aufweisen, sind sie von den Vorgaben zur Dacheindeckung / Dachfarbe auszunehmen.

Auf die Festlegung einer Firstrichtung wird wie in den vorherigen Änderungen des B-Plans verzichtet, da angesichts der unterschiedlichen Dachausrichtungen in der Nachbarschaft eine parallele Stellung des Baukörpers und eine entsprechende Firstrichtung städtebaulich nicht als zwingend erscheinen.

Als Abgrenzung zum öffentlichen Raum sind im Bebauungsplan lebende Einfriedungen bzw. Zäune mit dazugepflanzter Hecke von max. 1,25m zulässig. Für den Ergänzungsteil wird diese Abgrenzung zwischen öffentlichem Raum und Stellplätzen verpflichtend. Alternativ sind auch Mauern bis zu einer Höhe von 0,8m zulässig. Begründet wird dies mit einer notwendigen Abgrenzung privater und öffentlicher Flächen und dem Wunsch, die privaten Stellplätze im öffentlichen Raum optisch nicht zu dominant erscheinen zu lassen.

2.2) Flächenbilanz

Die 1. Ergänzung wirkt sich auf die Flächenbilanz wie folgt aus. Das WA1 ist z.Z. bebaut mit einer Versiegelung von ca. 300qm. Dies schließt Haupt, Nebenanlagen sowie Erschließungsflächen ein. Zukünftig wird sich die Versiegelung um ca. 31qm erhöhen. Im WA2 liegt die entsprechende Versiegelung bei ca.203qm. Sie wird sich um ca.26qm erhöhen.

Nutzung	Fläche	zul. GR (0,3)	Bestehende Versiegelung	zul. Vers. (§19 (4) BauNVO)	Differenz	Veränderung
WA1	735 qm	221 qm	300 qm	331 qm	+ 31 qm	+ 31 qm
WA2	509 qm	153 qm	203 qm	229 qm	+ 26 qm	+ 26 qm
Verkehrsflächen	102 qm	--	102 qm	--	+/- 0 qm	+/- 0 qm
Gesamtgebiet	1.346 qm					+ 57 qm

2.3) Erschließung

Aus der 1. Ergänzung entstehen keine geänderten Anforderungen hinsichtlich der medientechnischen Erschließung. Die Grundstücke sind bereits von der Capellerstraße aus erschlossen. In der Capellerstraße sind öffentliche Trinkwasserver- Schmutzwasserent- und Niederschlagswasserentsorgungsanlagen vorhanden. An die bestehenden Netze kann grundstücksweise angeschlossen werden.

Mit den Hydranten, Nr. 33017 und 33018 können über das Trinkwassernetz insgesamt maximal 48 m³/h Löschwasser bereitgestellt werden. Diese Menge versteht sich als Löschwassermenge für die

zweistündige Erstbrandbekämpfung gemäß DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405.

Auf Grund der Lage an der Capellerstraße können die Abfallbehälter sowie sperrige Gegenstände nach § 16 Abs. 1 der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen von den Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße, der Capellerstraße, bereitgestellt werden. Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises kann den Bereitstellungsort der Abfallbehälter und Abfallsäcke bzw. des Sperrmülls bestimmen.

Die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweilig gültigen Fassung wird 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.

3) Auswirkungen

3.1) Abwägungsrelevante Belange

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

- Vorrangig ist die Wohnungsversorgung der örtlichen Bevölkerung, auch durch Unterstützung der Eigentumsbildung der Bevölkerung. Mit der Entwicklung eines Eigenheimgebiets mit gut 13 Bauplätzen wird der einseitig auf Geschosswohnungsbau ausgerichtete Wohnungsbestand in der Gemeinde bedarfsgerecht ergänzt. Die Planung dient der Sicherung der Wohnbedürfnisse der örtlichen Bevölkerung, auch unter Berücksichtigung der regionalen Funktion Sagards als Grundzentrum.
- Die Belange von Natur- und Umweltschutz sind angesichts der Bebauung auf bisherig nur geringfügig vorgennutzten Flächen berührt. Mit einer zusätzlich überbaubaren Grundfläche von 57 qm wird der Grenzwert des § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung deutlich unterschritten. Nach § 13a BauGB gelten angesichts der umgrenzenden Ortslage jedoch Eingriffe nach § 1a Abs. 3 BauGB als bereits zulässig, so dass das Erfordernis eines Ausgleichs entfällt. Durch die Beplanung des Siedlungsbereichs können bestehende Flächenbedarfe vergleichsweise sparsam und schonend auf durch den Siedlungsbereich geprägten berücksichtigt werden. Von der offenen Landschaft ist das Plangebiet durch die bestehende Bebauung 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.

3.2) Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Allgemeines

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

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

- Anlagebedingt wird die Gesamtversiegelung im Plangebiet durch die zugelassene Bebauung um 57 qm geringfügig. Angesichts der angrenzend bereits vorhandenen Siedlungs- und Verkehrsflächen werden die Eingriffe jedoch kaum lokale Wirkung entfalten. Zum im Norden und Westen liegenden Sagarder Bach besteht ein Abstand, so dass die dort bestehenden wertgebenden Biotoptypen nicht betroffen sind. Erhebliche anlagebedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da

das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereichs liegt.

- *Betriebsbedingt* bleibt bei der bereits bestehenden Wohnnutzung. Die zulässige Nutzung entsprechen den in der Umgebung vorhandenen Nutzungen, so dass keine Nutzungskonflikte erkennbar sind. Die betriebsbedingten Auswirkungen sind nicht erheblich.
- Die *baubedingten Auswirkungen* werden bei fach- und sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung der Zeiten Baufeldfreimachung, Schutz des Mutterbodens, Einhaltung einschlägiger Grenz- und Orientierungswerte gem. Allgemeiner Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm) als nicht erheblich eingeschätzt und können schon angesichts der Kurzfristigkeit vernachlässigt werden. Artenschutzrechtliche Vorgaben hinsichtlich möglicher Bauzeiten und Sorgfaltspflichten bei der Bauvorbereitung sind zu berücksichtigen.

Beschreibung und Bewertung der potenziellen Umweltauswirkungen

Umweltzustands und Umweltmerkmale (Bestand)

Schutzgut	Bestand
Boden	Nach der großmaßstäblichen Analyse des Bodenpotentials (Bodenfunktionsbereiche) sind die Böden als Kolluvisole grundwasserfern (fb14) anzusprechen. Es findet keine landwirtschaftliche Nutzung statt.
Fläche	Durch Siedlungs- und Verkehrsflächen umschlossener Bereich, im Flächennutzungsplan als Wohnbau-/Mischbauläche dargestellt.
Wasser	Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten sowie festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Angesichts der Höhenlage besteht keine Überflutungsgefahr. Der Grundwasserflurabstand beträgt im Wesentlichen >5 - 10 m. Die Mächtigkeit bindiger Deckschichten liegt < 5 m, der Grundwasserleiter ist damit unbedeckt, die Geschützttheit gering.
WRRL	Grundwasserkörper WP_KO_10_16
Klima/Luft	Die mit Gehölzen strukturierten Wiesenflächen des Plangebietes nehmen im Landschaftszusammenhang keine regulierende Funktion im Sinne eines Kaltluftentstehungsgebietes ein.
Folgen des Klimawandels	Klimatische Belastungen (projektbezogene Auswirkungen) sind angesichts der geplanten Nutzungsart und –intensität nicht absehbar.
Wärme / Strahlung	Das gut durchlüftete Plangebiet nahe der Küste des Großen Jasmunder Boddens neigt nicht zu Hitzeanstauungen und Strahlungsbelastungen.
Pflanzen/ Tiere/ Biologische Vielfalt	Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich an der <i>Capeller Straße</i> von der anschließenden offenen Landschaft. Das Plangebiet wird anthropogen genutzt. Nutzungsarten sind Wohngebäude, Schuppen, Garagen mit ihren Zufahrten und Hausgärten. Mit Ausnahme Hausgärten befinden sich im Plangebiet keine Gehölzstrukturen. Fledermäuse: Vorkommen von Fledermaussommerquartieren können in den wenigen Bestandsgebäuden nicht ausgeschlossen werden. Vögel: Straßen- und siedlungsnahe Gehölzbestände bieten vor allem Generalisten einen Lebensraum. Reptilien: Streng geschützte Reptilienarten sind auf den durch Heckenstrukturen und Rasenflächen geprägten wüchsigen Flächen sowie in Nutzung befindlichen Verkehrsflächen (Zufahrten, Parkplatz) nicht zu vermuten.

	Amphibien: Im Umfeld des Plangebiets bestehen keine Laichgewässer. Fischotter: Nachweis im Messtischblattquadranten (Sagarder Bach), bislang nur eine eingeschränkte Eignung, da im Durchlass keine trockene Querung der <i>Glower Straße</i> vorhanden.
Landschaft	Landschaftsbildraum <i>Ackerlandschaft um Sagard</i> (Nr. II 7 – 1) mit einer Bewertung von mittel bis hoch. Das Landschaftsbild ist durch umgebende Bebauung und Infrastruktureinrichtungen siedlungs- und intensivlandwirtschaftlich geprägt. Das LSG <i>Ostrügen</i> liegt westlich getrennt jenseits der stark befahrenen <i>Glower Straße</i> .
Mensch/ Menschliche Gesundheit/ Bevölkerung	Erholung: keine erholungsrelevante Struktur, Infrastrukturkosten: günstige Erschließung durch direkte Anbindung an bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen; erhöhte Distanz zu Freiräumen: nein Hitzestress Risikobevölkerungsgruppen (Kleinkinder, Menschen über 75, Vorbelastete): nein
Störfall	Im relevanten Umfeld des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe vorhanden, deren Sicherheitsbereiche sich in das Plangebiet hinein erstrecken. Die nächstgelegene Störfallanlage im Sinne des § 3 (5a) BImSchG ist eine Biogasanlage in Sagard, gelegen in einem Abstand von rund 800 m zum Plangebiet. Der Betriebsbereich wird gem. § 2 Nr. 1 der 12. BImSchV i.V.m. Anhang I der unteren Klasse zugeordnet (Achtungsabstand 250 m).
Kultur und Sachgüter/ Historisches Erbe	Im Plangebiet ist kein Bodendenkmal bekannt.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit der Planung soll die bestehende Bebauung planungsrechtlich zukünftig an die Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans angepasst werden.

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	vooraussichtliche erhebliche Auswirkungen
Boden	Durch die Planung wird die Versiegelung um 57 qm zunehmen, jedoch angesichts der Geringfügigkeit sowie insgesamt moderaten baulichen Dichte nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.
Fläche	
Wasser	
WRRL	Grundwasserkörper sind auf Grund unschädlicher Nutzungen nicht betroffen.
Klima/Luft	Für das Siedlungsgebiet sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter ableitbar.
Folgen des Klimawandels	Mit möglichen Extremwetterereignissen einhergehende projektbezogene Umweltrisiken auf andere Schutzgüter sind nicht zu erwarten.
Wärme/ Strahlung	Eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung nicht einhergehen
Pflanzen/ Tiere/ Biologische Vielfalt	Temporäre Beeinträchtigungen für gehölbewohnende Vogelarten sowie Fledermäuse insgesamt sind nicht vollständig auszuschließen. Im Zusammenhang mit der Planung wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Bei der Umsetzung sind Bauzeitenregelungen zu berücksichtigen (vgl. §

	<p>39 BNatSchG). Vor Abriss der in geringem Umfang vorhandenen Altbebauung ist eine Artenschutzkontrolle durchzuführen.</p> <p>Geschützte Pflanzenarten oder wertgebende Biotope sind nicht betroffen. Der Baumschutz ist im Rahmen der Gesetzgebung in der Umsetzung zu beachten.</p> <p>Zur Strukturierung des Plangebietes mit Großgrün sind Einzelbaumpflanzungen festgesetzt.</p>
Landschaftsbild	<p>Für das Siedlungsgebiet sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes ableitbar.</p> <p>Keine Auswirkung auf das Landschaftsschutzgebiet Ostrügen.</p>
Mensch/ Menschliche Gesundheit/ Bevölkerung	<p>Weder im Planbereich noch im Siedlungsgebiet sind erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter ableitbar, die angestrebte Nutzung entspricht der Umgebungscharakteristik.</p>
Störfall	<p>Das Vorhaben berührt keine Störfallbetriebe und stellt selbst auch keinen Störfallbetrieb dar.</p>
Kultur und Sachgüter / Historisches Erbe	<p>Bodendenkmale sind nicht bekannt. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmälern ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.</p>

Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Das Plangebiet liegt grundsätzlich innerhalb des Siedlungsgebiets von Sagard. Damit vermeidet die Planung Landschaftsverbrauch und stellt einen schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden sicher. Die Schonung des Bodens wird durch eine vergleichsweise moderate bauliche Dichte unterstützt (GRZ 0,3), welche die obere Orientierungsgrenze nach § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete bewusst nicht ausschöpft.

Auf den Grundstücken wird zur Strukturierung des neuen Wohngebietes abhängig von der Grundstücksgröße ein Pflanzgebot für standortheimische Laubbäume sowie für einen Baum ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

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

Eingriffsermittlung:

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

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

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

- Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 50cm (in 100 cm Höhe gemessen),

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

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

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

Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG

Gesetzliche Grundlage

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG und somit ein Vollzugshindernis für die Bauleitplanung eintreten können.

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

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

Für zulässige Maßnahmen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt ein Verstoß gegen

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

oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

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

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

Abschichtung

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

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

Nach Anlage 2 der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE), Neufassung 2018 gehören für Erwerbsgartenbaubiotope sowie für Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen lediglich die Artengruppen Fledermäuse, Vögel und Reptilien zu den zu erwartenden Standard-Artengruppen. In der nachfolgenden Tabelle werden, unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, die für die weiteren Betrachtungen relevanten Arten des Anhangs IV der FFH-RL ermittelt.

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	Europäischer Wolf, Biber, Haselmaus, Schweinswal	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	im Vorfeld auszuschließen		nein
	Fischotter,				
Fledermäuse	alle Arten	geeigneter Lebensraum im Altbaumbestand sowie den Gebäuden vorhanden	keine Betroffenheit hinsichtlich der Gehölzbestände, die entnommen werden; Altbebauung ist vor Abriss auf Artenbesatz zu kontrollieren; Habitatverluste sind evtl. auszugleichen		nein, erfolgt im Zuge der Abrissmaßnahme zeitnah zur Umsetzung
Fische	Baltischer Stör,	kein geeigneter	im Vorfeld		nein

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion der vor dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
	Nordseeschnäpel	Lebensraum im Plangebiet vorhanden	auszuschließen		
Reptilien	Schlingnatter, Zauneidechse, Europäische Sumpfschildkröte	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein
Amphibien	Rotbauchunke, Kreuzkröte, Wechselkröte, Laubfrosch, Knoblauchkröte, Moorfrosch, Springfrosch, Kleiner Wasserfrosch, Kammmolch	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein
Weichtiere	Zierliche Teller-schnecke, Gemeine Flussmuschel	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein
Libellen	Grüne Mosaikjungfer, Asiatische Keiljungfer, Östliche Moosjungfer, Zierliche Moosjungfer, Große Moosjungfer, Sibirische Winterlibelle	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein
Käfer	Großer Eichenbock, Breitrand, Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer, Eremit	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein
Falter	Großer Feuerfalter, Blauschillernder Feuerfalter, Nachtkerzenschwärmer	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein
Gefäßpflanzen	Sumpf-Engelwurz, Kriechender Sellerie, Frauenschuh, Sand-Silberscharte, Sumpf-Glanzkraut,	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion der vor dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
	Schwimmendes Froschkraut				

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

Konfliktermittlung und -bewertung

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

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

- anlagebedingte Ursachen
- betriebsbedingte Ursachen
- baubedingte Ursachen

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

Anlagebedingte und betriebsbedingte Wirkungen: In Folge der Planungsumsetzung wird es auf weiten Teilen des Plangebiets zu einer Umnutzung von des Geländes hin zu einer Wohnnutzung mit umgebenden Garten- und Infrastrukturflächen (Spielplatz, Parkplätze, Zufahrten) kommen. Durch die Nutzungsänderung kommt es gebäudeumgebend zu einer flächigen Hausgartenfläche im gesamten als Wohnbaufläche ausgewiesenen Plangebiet.

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

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

Baubedingte Wirkungen:

Vor dem Hintergrund einer Zeitnahen Umsetzung auf dem Fl.-St. 15/2 kann unter Beachtung des Zustandes der überplanten Gebäude derzeit nicht ausgeschlossen werden, dass diese von

artenschutzrechtlich relevanten Tieren als Lebensstätte genutzt werden. Bei dem geplanten Abriss/Umbau der Gebäude können durch baubedingte Auswirkungen Konflikte mit dem Artenschutzrecht nach dem BNatSchG § 44 (1) hinsichtlich folgender Verbotstatbestände entstehen:

1. Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1
2. Störungsverbot nach § 44 (1) Nr. 2
3. Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 (1) Nr. 3.

Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen einschätzen zu können, war es notwendig, die Gebäude auf eine Besiedelung artenschutzrechtlich relevanter Tiere zu untersuchen. Im Mittelpunkt der Untersuchungen standen dabei Gebäudebrüter, Fledermäuse und Hautflügler. Der in diesem Zusammenhang erstellte Artenschutzfachbeitrag ist als Anhang Bestandteil der Planung.

Fledermäuse

Die Untersuchungen innerhalb der Gebäude erbrachten keine Nachweise von anwesenden Tieren, wobei zu beachten ist, dass einige Bereiche nicht ausreichend eingesehen werden konnten. Allerdings wurden auch keine Spuren von Fledermäusen nachgewiesen. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass einige Bereiche an der Fassade an Gebäude 1 und 2 von Tieren besiedelt werden. Im derzeitigen Zustand werden die zugänglichen Bereiche der Gebäude als nicht frostsicher eingeschätzt, sodass eine Nutzung als Winterquartier ausgeschlossen werden kann.

Bewertung:

Um die Tötung oder Verletzung von Fledermäusen im Rahmen des Gebäudeabrisses auszuschließen, ist es empfehlenswert, die Zeiträume mit dem geringsten Gefährdungspotenzial vorzusehen. Für risikominimierte Abbrucharbeiten bietet sich hier der Zeitraum von November bis März an. In diesen Zeiträumen ist das Eingriffspotenzial als relativ gering anzusehen, da sich dann mit hoher Wahrscheinlichkeit keine Tiere im Gebäude befinden werden.

Die potenziell möglichen Quartierbereiche (Hohlräume zwischen Dachhaut und Mauerwerk, Fugen im Mauerwerk) müssen im Beisein eines Fledermaussachverständigen per Hand demontiert werden, um Tiere ausfindig zu machen und gefahrfrei bergen zu können. Eine Verletzung der Tiere durch hebelnde Werkzeuge oder den Einsatz von Technik ist hierbei zu vermeiden. Bei Funden von Tieren ist die untere Naturschutzbehörde (UNB) zu verständigen, um das weitere Vorgehen abzustimmen. Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, wird daher folgende Maßnahme vorgeschlagen:

Vermeidungsmaßnahme V 1:

Einsatz einer fachlich versierten ökologischen Baubegleitung (ÖBB), die:

- alle potenziell möglichen Quartierbereiche der Gebäude sorgfältig auf Besatz kontrolliert,
- die Abrissarbeiten an den potenziell möglichen Quartierbereichen der Gebäude betreut,
- bei Funden von Fledermäusen die Arbeiten stoppt, die Tiere birgt und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) abstimmt.

Es ist davon auszugehen, dass durch die Umbau-, Sanierungs- und Abbrucharbeiten die potenziellen Sommer- und Zwischenquartiere der Fledermäuse verlorengehen werden. Für die Fledermäuse muss die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im regionalen Zusammenhang erhalten werden. Diesbezüglich ist ein entsprechender Ausgleich einzuplanen. Folgende Maßnahme soll die Quartierverluste kompensieren:

CEF-Maßnahme E 1

Ausgleich des Fledermausquartiers im räumlichen Zusammenhang: • Installation von mindestens einem Fledermauskasten (Ausführung in Holzbeton, z.B. Hasselfeldt Fledermausspaltenkasten nach Dr. Nagel) an einem Gebäude der näheren Umgebung.

Brutvögel

Inner- und Außerhalb des Gebäudes wurden keine Brutstätten und keine Besiedlungsspuren von wildlebenden Vogelarten nachgewiesen. Hinsichtlich der Gebäudebrüter sind keine weiteren Maßnahmen zu berücksichtigen

3.3) Zusammenfassung

Zusammenfassend sind folgende Konflikte und die dazugehörigen Auswirkungen zu ermitteln:

Baubedingte Wirkungen: Die Planergänzung führt zu keinen negativen Änderungen der baubedingten Auswirkungen des Vorhabens, die das Maß der bisher erwarteten Beeinträchtigungen übersteigen. Für die Artengruppe der Gebäudebrüter und Fledermäuse sowie alle sonstigen nach europäischem Recht zu betrachtenden Schutzgüter kann davon ausgegangen werden, dass durch die Umbau-, Sanierungs- oder Abbrucharbeiten an den Gebäuden nicht zu Konflikten mit dem Artenschutzrecht nach § 44 (1) BNatSchG kommt, wenn die Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen V 1 bzw. E 1 eingehalten bzw. ausgeführt werden

Anlagebedingte und betriebsbedingte Wirkungen: In Folge der Planung wird anlagebedingt eine zusätzliche Versiegelung von ca. 57 qm zugelassen. Die betriebsbedingten Wirkungen werden sich nicht in negativer Form verändern. Durch die Planung entsteht das Baurecht für zwei Wohnhäuser, von welchen eine nutzungsbedingte Lärmkulisse und Wirkungen durch menschliche Präsenz sowie Lichtemission ab Nutzung des Areals ausgehen. Störwirkungen auf schützenswerte Bestandteile des Naturhaushaltes sind angesichts des Zustands der Grundfläche sowie der unmittelbar umgebenden Wohnnutzungen nicht darstellbar.

Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben sinngemäß erhalten, das durch die Planung erweiterte Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem Bestand wäre im Wesentlichen durch die Bebaubarkeit auf der Basis des § 34 BauGB gegeben.

Weitere öffentliche Belange werden durch die vergleichsweise geringfügige Ergänzung nicht berührt.

Da die generelle Art der baulichen Nutzung von der Ergänzung nicht erfasst ist, ergeben sich für die Nachbarschaft keine relevanten Auswirkungen.

Gemeinde Sagard
Juli 2022

Anhang:

Thomas Frase – Biologische Studien: Artenschutzrechtlicher Kontrollbericht zum Vorhaben Erweiterung Bebauungsplan Nr. 9 "Wohnanlage Capeller Straße"; Rostock, 2022

ausgefertigt: 11.5.2023


Wenzel
Bürgermeister

