

Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bda

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

# **11. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Sagard**

für die Bereiche  
Ortslage Sagard, Recyclingplatz Martinshafen, Ortslage NeuhoF

## **Genehmigungsfassung**



# Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.) Grundsätze</b> .....	<b>3</b>
1.1.) Geltungsbereich .....	3
1.2.) Ziele der Planung .....	3
1.3.) Übergeordnete Planungen .....	3
1.3.1.) Grundsätze der Raumordnung.....	3
1.3.2.) Flächennutzungsplan / Bestand.....	6
<b>2.) Städtebauliche Planung</b> .....	<b>7</b>
2.1.) Nutzungskonzept.....	7
2.1.1.) Wohnbauflächen.....	8
2.1.2.) Mischgebiete.....	12
2.1.3.) Touristische Sondergebiete.....	12
2.2.) Erschließung .....	14
2.3.) Flächenbilanz .....	15
2.4.) Hinweise für die Umsetzung.....	16
2.4.1.) Immissionsschutz (Am Sagarder Bach und Töpferberg) .....	16
2.4.2.) Landesstraße L 30 (Am Sagarder Bach, Töpferberg; Schulstraße) .....	16
2.4.3.) Überschwemmungsgefahr (Neuhof) .....	16
2.4.4.) Altlastenverdacht (Töpferberg) .....	17
2.4.5.) Bodendenkmale (Recyclingplatz Martinshafen, Am Sagarder Bach).....	17
<b>3.) Auswirkungen / Umweltbericht</b> .....	<b>17</b>
3.1.) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung .....	17
3.2.) Umweltbericht .....	18
3.2.1.) Allgemeines / Zusammenfassung .....	18
3.2.2.) Natur und Landschaft.....	20
3.2.3.) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich .....	39
3.2.4.) Schutzgebiete/ Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung.....	40
3.2.5.) Mensch und seine Gesundheit.....	55
3.2.6.) Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	56
3.2.7.) Wechselwirkungen.....	56
3.2.8.) Zusammenfassung .....	56



## 1.) Grundsätze

### 1.1.) Geltungsbereich

Der Planbereich besteht aus fünf Teilflächen im Bereich der Ortslage Sagard sowie den Ortsteilen Martinshafen und NeuhoF. Die Planzeichnung beruht auf der Planzeichnung der Ursprungsfassung; die bisherigen Änderungen wurden, soweit für die Ausschnitte relevant, eingearbeitet.

### 1.2.) Ziele der Planung

Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplans soll die Entwicklung der nächsten Dekade hinsichtlich des Wohnungsbaus sowie der wirtschaftlichen Entwicklung (Gewerbe, Tourismus) vorbereitet werden. Planungsziele sind

- die Entwicklung individuell bebaubarer Bauplätze für den Eigenheimbau zur Verringerung der Abwanderung,
- die Bereitstellung von Flächen für Gewerbeansiedlungen zur Stärkung der gewerblichen Wirtschaft,
- die Konzentration der touristischen Entwicklung auf erfolgsversprechende Bereiche in attraktiver landschaftlicher Lage.

Die Gemeinde strebt dabei insgesamt eine sparsame Flächennutzung an, die auf Erstinanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke weitgehend verzichtet und stattdessen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen aufwertet. Der Schwerpunkt der Entwicklung fällt demnach auf

- die Entwicklung von untergenutzten Gartenbereichen sowie von ungenutzten Restflächen,
- die Nachnutzung brachliegender Flächen wie des Recyclingplatzes Martinshafen oder des Standorts des Heizhauses der Schule.

### 1.3.) Übergeordnete Planungen

#### 1.3.1.) 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.

In den Vorbehaltsgebieten Tourismus (Tourismusräume) hat die Entwicklung ihrer Eignung und Funktion für Tourismus und Erholung eine besondere Bedeutung. Nach 3.1.3 (4) stehen in den Tourismusschwerpunkträumen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Das Beherbergungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden. Nach 3.1.3(17) ist auch der maritime Tourismus zielgerichtet und nachhaltig zu entwickeln. Für Martinshafen wurde die Hafenfunktion durch Symbol in der Karte berücksichtigt. Mit der Konzentration der zusätzlichen touristischen Nutzungen auf Martinshafen und das benachbarte Neuhaus soll der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.

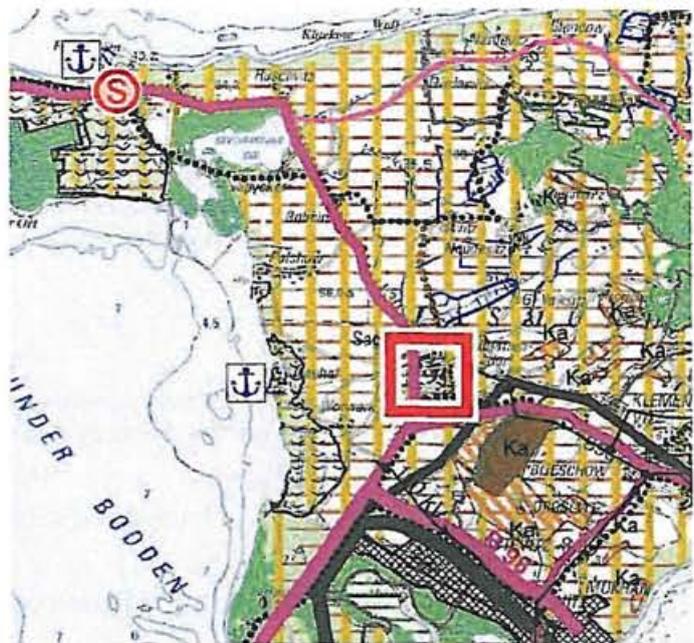


Abbildung 1: Karte RREP VP

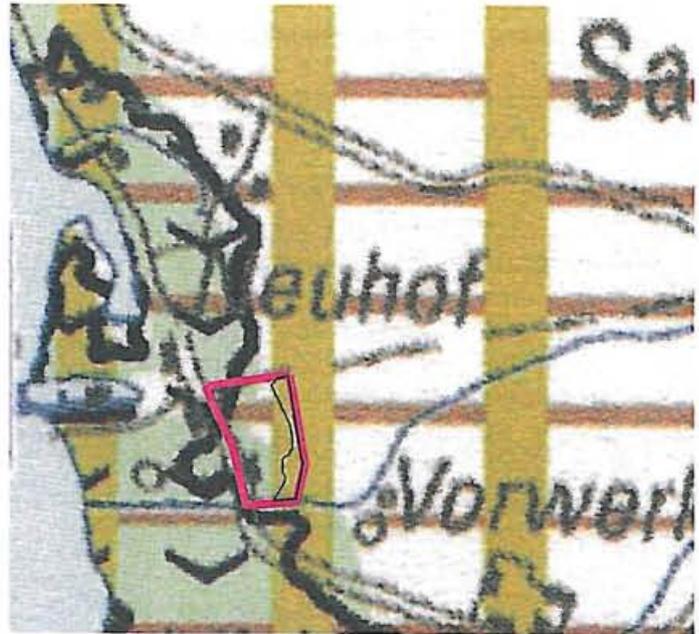
Nach 3.1.4(1) soll in den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen. Mit der Planung wird nur durch Beanspruchung ergänzender Ackerflächen im Umfeld des Recyclingplatzes Martinshafen ein geringer Flächenverlust von rund 1 ha für die Landwirtschaft verursacht.

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 Gartenbereiche, gewerblicher Brachen sowie zur Siedlungsfläche gehörende Restflächen sichergestellt.

Die Teilfläche Martinshafen grenzt zudem die Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege (5.1(4)) und Küstenschutz (5.3(2)). Auch wenn die Abgrenzung maßstabsbedingt ungenau ist, lässt die Begründung erkennen, dass beide Vorbehaltsgebiete auf der Fläche selbst nicht einschlägig sind:

- In der maßstabsbedingt ungenauen Karte des RREP VP ragt das Vorbehaltsgebiet für den Küstenschutz im Nordwesten geringfügig in das Plangebiet hinein. Das Gebiet umfasst gemäß der Begründung jedoch die Bereiche, die nach fachplanerischer Darstellung des Generalplanes Küsten- und Hochwasserschutz Mecklenburg-Vorpommern unterhalb des jeweiligen Bemessungshochwasserstandes liegen. Angesichts einer Höhenlage von deutlich über 2,0 m liegt das Plangebiet vollständig oberhalb des Bemessungshochwassers von 1,95 m und damit eigentlich außerhalb des Vorbehaltsgebiets für den Küstenschutz. Belange des Küstenschutzes sind nicht betroffen.



- In der Karte des RREP VP erfasst das Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege die westliche Hälfte des Plangebiets mit dem bestehenden Recyclingplatz. Das Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege sollte gemäß der Begründung jedoch nur umfassen:
  - a) die gemeldeten Europäischen Vogelschutzgebiete und die gemeldeten FFH-Gebiete
  - b) naturnahe Küstenabschnitte (jeweils mit der höchsten Bewertung „ungestörte Naturentwicklung“ nach Gutachtlichem Landschaftsprogramm),
  - c) schwach entwässerte Moore, Moore mit vorrangigem Regenerationsbedarf und tiefgründige Flusstal- und Beckenmoore,
  - d) naturnahe Seen und Fließgewässer (jeweils mit der höchsten Bewertung „ungestörte Naturentwicklung“ nach Gutachtlichem Landschaftsprogramm).
  - e) einstweilig gesicherte Naturschutzgebiete
  - f) Salzgrasland.

Angesichts der bestehenden gewerblichen Nutzung sowie einer Lage außerhalb der Natura 2000 Gebietskulisse kämen allenfalls die Kategorie der naturnahen Küstenabschnitte gemäß Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan mit der höchsten Bewertung in Frage. Die Vorschläge gemäß Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan beziehen sich erklärtermaßen aber nicht auf Baugebiete in bestandskräftigen Flächennutzungsplänen, was hier angesichts der bestehenden SO-Ausweisung für den Recyclingplatz der Fall ist.

Für die innerhalb der Flächendarstellung des Vorbehaltsgebiets Naturschutz und Landschaftspflege liegende intensiv baulich vorgeutzte Fläche des Recyclingplatzes ist jede Entwicklung positiv, da es immer zu einer Entsiegelung sowie zu einer Beseitigung eines landschaftsbildschädlichen Missstands kommt.

### 1.3.2.) Flächennutzungsplan / Bestand

Für die Teilbereiche der Änderung bestehen bisher folgende Festlegungen:

#### Teilflächen der Ortslage Sagard

Der Bereich Wiesenstraße im Süden sowie die Bereiche Am Sagarder Bach im Südwesten und Töpferberg im Westen sind im Flächennutzungsplan als Grünfläche „Private Gärten“ dargestellt. Anders als die Dauerkleingärten, die als Pachtgärten eine soziale Funktion übernehmen, haben die nur noch teilweise genutzten Privatgärten keine städtebaulich relevante Funktion.

Der Streifen Schulstraße zwischen der Wohnsiedlung und der Glower Straße L 30 wurde als Grünstreifen mit der Zweckbestimmung öffentlicher Spielplatz sowie in der südlichen Fortsetzung als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. In Wirklichkeit handelt es sich jedoch im Norden um eine funktionslose Abstandsfläche, deren Nutzung schon aus immissionsschutzrechtlichen Gründen bislang unterblieb, sowie im Süden um den Standort des brachgefallenen Heizhauses.

Alle vier Flächen sind durch angrenzende Bebauung vorgeprägt und liegen außerhalb von Schutzgebieten. Denkmale oder Bodendenkmale sind nicht bekannt. Das angrenzend an den Bereich Am Sagarder Bach bekannte Bodendenkmal (Wall) liegt auf der gegenüberliegenden Bachseite.

Die Teilflächen Schulstraße, Am Sagarder Bach und Töpferberg liegen angrenzend an die stark befahrene Glower Straße (L 30). Die Verkehrsmengenkarte 2010 weist für die Ortsdurchfahrt (Beschränkung auf 50 km/h) einen DTV-Wert von 6.169 Kfz/24h, davon 261 Kfz/24h Schwerverkehr. Ohne Abschirmung wird der Orientierungswert der DIN 18005 für MI-Gebiete von 60 dB(A) in einer Entfernung von rund 35 m - für WA-Gebiete von 55 dB(A) in einer Entfernung von 50 m jeweils gemessen zur Mitte der nächstgelegenen Fahrbahn eingehalten.

#### Neuhof

Die Ortslage Neuhof wurde im Rahmen



Abbildung 3 Flächennutzungsplan, Ursprungsfassung

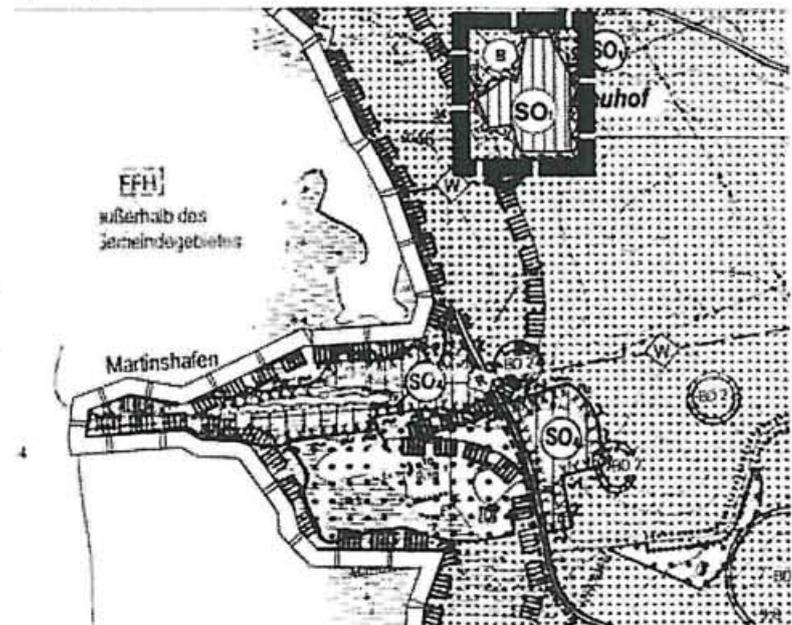


Abbildung 4 Flächennutzungsplan, Stand 2. Änderung



der 2. Änderung des Flächennutzungsplans entsprechend des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 7 als Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO dargestellt. Der Bereich wurde in den letzten Jahren entwickelt und von einzelnen Eigentümern bis auf einzelne verbleibende Bauplätze bebaut.

Die übrigen Flächen der früheren Ortslage wurden, obwohl keine landwirtschaftliche Nutzung stattfindet, der Fläche für Landwirtschaft zugeschlagen.

Das ausgewiesene Ferienhausgebiet wurde eng aus dem *Landschaftsschutzgebiet* Nr. 81 „Ostrügen“ (gemäß Beschl. Nr. 18-3/66 RdB Rostock v. 4.2.1966) ausgegrenzt, so dass der bislang nicht mit einer Flächendarstellung berücksichtigte Teil der Ortslage weiterhin innerhalb des LSG liegt. Weitere Schutzgebiete finden sich in erst in gewissem Abstand zum Plangebiet: Der große Jasmunder Bodden ist, mit jeweils unterschiedlicher Abgrenzung, ausgewiesen als das *FFH-Gebiet* DE 1446-302 „Nordrügensche Boddenlandschaft“ sowie überlagernd als EU-Vogelschutzgebiet DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“. Der Bereich liegt außerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens.

Denkmale oder Bodendenkmale sind in der Ortslage Neuhof nicht bekannt.

Teile der Ortslage Neuhof sind angesichts der Lage in der Niederung bei Boddenhochwasser Überflutungsgefährdet.

### Recyclingplatz Martinshafen

Der bestehende Recyclingplatz ist zusammen mit den landseitigen Flächen des Hafens als Sondergebiet Hafen dargestellt. Der Recyclingplatz wurde früher im Zusammenhang mit dem gewerblichen Güterumschlag im Hafen betrieben. Die Fläche ist flächig als Betriebshof versiegelt; im Süden besteht ein Flachbau mit Sozialräumen und Betriebswohnungen.

Trotz der bestehenden gewerblichen Nutzung sowie der Berücksichtigung der baulich geprägten Hafenflächen im bestandskräftigen Flächennutzungsplan als Sondergebiet liegt der gesamte Bereich innerhalb des *Landschaftsschutzgebiets* Nr. 81 „Ostrügen“ (gemäß Beschl. Nr. 18-3/66 RdB Rostock v. 4.2.1966).

Weitere Schutzgebiete finden sich in geringem Abstand zum Plangebiet: Der große Jasmunder Bodden ist, mit jeweils unterschiedlicher Abgrenzung, ausgewiesen als das *FFH-Gebiet* DE 1446-302 „Nordrügensche Boddenlandschaft“ sowie überlagernd als EU-Vogelschutzgebiet DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“. Südlich liegt in geringem Abstand das Biotop

Randlich ist ein Bodendenkmal bekannt, das bei Beanspruchung der Fläche zu bergen und zu dokumentieren ist.

Im Bereich der Ortslage Martinshafen ist gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ bei Eintritt eines Bemessungshochwassers BHW mit Wasserständen von 1,95 m HN = 2,10 m NHN zuzüglich des Wellenaufbaus zu rechnen. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe  $\geq 2,0$  m HN.

## 2.) Städtebauliche Planung

### 2.1.) Nutzungskonzept

Mit der Planung soll die Entwicklung der nächsten Dekade hinsichtlich des Wohnungsbaus sowie der wirtschaftlichen Entwicklung (Gewerbe, Tourismus) vorbereitet werden.



### 2.1.1.) Wohnbauflächen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wurde am 26.05.2001 rechtswirksam und beansprucht einen Planungshorizont von 10 bis 15 Jahre. Hinsichtlich der Wohnungsbauentwicklung wurde bei sinkendem Einwohnerbestand zur Sicherung angemessener Wohnverhältnisse ein Eigenbedarf von 19.000 qm zusätzlicher Wohnfläche prognostiziert, der zu ca. 1/3 auf Bestandssanierung und zu 2/3 durch Neubau geschaffen werden sollte. Dabei wurde für die Zukunft eine Wohnflächenausstattung von 38 qm Wohnfläche / Einwohner unterstellt, für das Neubausvolumen folglich ein Umfang von 12.600 qm Wohnfläche bzw. mit 165 Wohneinheiten veranschlagt.

Vor dem Hintergrund dieser angenommenen Bedarfe wurden im Ursprungsplan drei größere Wohnbauflächen für Neubau vorgesehen. Mit 73 Wohnungen sollte der Großteil der Wohnungsentwicklung auf der östlich im Anschluss an den historischen Ortskern gelegenen, ca. 5,6 ha großen Fläche des geplanten Wohngebiets Brunnenau/Hahnenstieg erfolgen. Ergänzend wurde als Wohngebiet Sagard Süd eine Verlängerung der Wohnbebauung entlang der Ernst-Thälmann-Straße bis zur Kleingartenanlage mit insgesamt 12 Wohnungen auf ca. 0,9 ha Fläche vorgesehen. Zudem wurden für Neddesitz gemäß des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans für die Hotelanlage auf 4,1 ha ein Entwicklungsumfang von 120 Wohnungen angenommen. Hierbei handelte es sich jedoch um geplante Zweitwohnungen, deren Nutzer vor allem wegen der touristischen Infrastruktur der Hotelanlage (Jasmund Therme, zukünftig geplant Golfplatz) in die Gemeinde kommen sollten.

Seit erstmaligem In-Kraft-Treten des Flächennutzungsplans wurde die Wohnbauentwicklung erneut im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans, rechtswirksam seit 19.10.2007, betrachtet und parziell fortgeschrieben. Dabei wurden 5,6 ha Wohnbauflächen (für geschätzt 73 Wohnungen) im Bereich des nicht mehr weiterverfolgten Wohngebietes „Brunnenau/Hahnenstieg“ wegen nicht gegebener Umsetzungschancen herausgenommen und stattdessen eine kleinteilige Arrondierung von ca. 0,7 ha Wohnbaufläche westlich des Ortszentrums im Bereich des vorliegenden B-Planes Nr. 9 „Wohnanlage Capeller Straße“ hereingenommen. Die als einheitliche Wohnanlage konzipierte Bebauung wurde aber trotz des bestehenden Baurechts nicht umgesetzt.

Die bisherigen Planungen blieben auch deshalb erfolglos, da sie nicht auf die spezifische Situation in der Gemeinde Sagard eingehen.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung verläuft in Sagard vergleichsweise ausgewogen. Die Sterbeüberschüsse betragen im zehnjährigen Durchschnitt jährlich 9 Personen, d.h. es entsteht aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung im Jahrzehnt ein Bevölkerungsrückgang von lediglich knapp 3%.

Der dennoch zu verzeichnende, mit gut 16% im letzten Jahrzehnt recht deutliche Bevölkerungsrückgang geht damit weitestgehend auf Abwanderung zurück. In der Spitze (1999-2001) verlor die Gemeinde jährlich über 100 Einwohner durch Wanderungsverluste, in den letzten Jahren immerhin noch jährlich über 20 Einwohner.

Jahr 01.01	Bevölkerung			Lebend- gebote- ne	Gestor- bene	Saldo	Zuzüge	Fortzü- ge	Saldo
	insge- samt	männ- lich	weib- lich	insge- samt	insge- samt		insge- samt	insge- samt	
2011	2552	1257	1295	23	28	-5			
2010	2590	1268	1322	18	31	-13	139	164	-25



2009	2624	1274	1350	12	26	-14	152	174	-22
2008	2682	1313	1369	13	31	-18	145	185	-40
2007	2749	1350	1399	9	14	-5	128	190	-62
2006	2827	1397	1430	19	30	-11	113	180	-67
2005	2869	1417	1452	16	28	-12	129	159	-30
2004	2913	1421	1492	20	25	-5	161	201	-40
2003	2967	1445	1522	24	26	-2	163	215	-52
2002	3050	1485	1565	18	20	-2	146	227	-81
2001	3156	1543	1613	22	23	-1	164	269	-105
2000	3261	1596	1665	35	21	14	148	267	-119
1999	3380	1659	1721	31	16	15	201	335	-134
1998	3434	1679	1755	28	21	7	161	222	-61

Tabelle 1 Bevölkerungsentwicklung (Quelle <http://sisonline.statistik.m-v.de/gemeinden>)

Die Gründe für die Abwanderung sind vielfältig, zum Teil jedoch auch hausgemacht, da in der spezifischen Wohnungssituation in der Gemeinde Sagard begründet.

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.

Jahr	Wohngebäude					Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden
	insgesamt	davon				
		mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit ≥ 3 Wohnungen	Wohnheime	
2013	571	411	59	100	1	1405
2012	568	409	58	100	1	1453
2011	565	406	56	102	1	1454

Tabelle 2 Wohnungsbestand (Quelle <http://sisonline.statistik.m-v.de/gemeinden>)

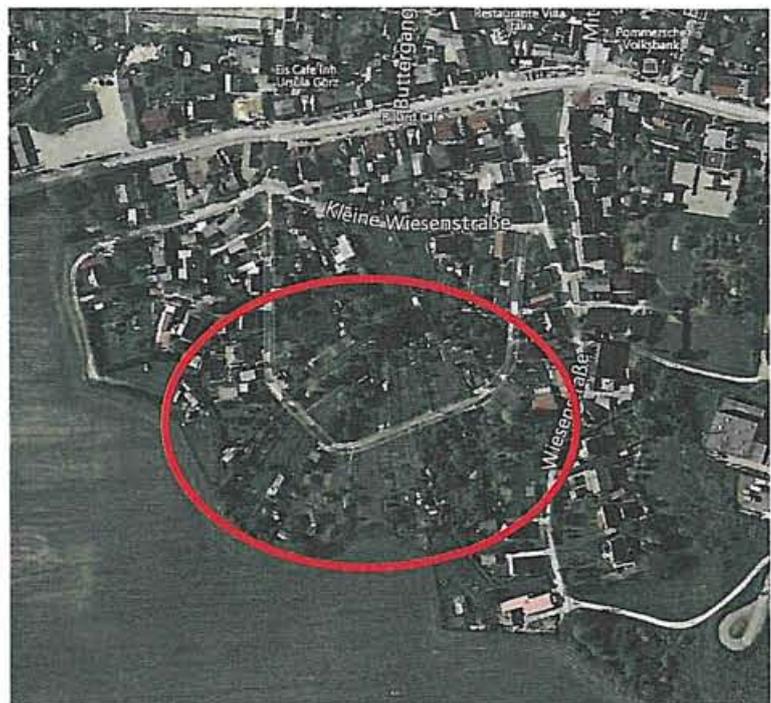
Angesichts des geringen Bauvolumens sind Neubaugebiete, die eine größere Erschließung voraussetzen, derzeit auch nicht wirtschaftlich darstellbar. Bereits in der Vergangenheit konnte auf das für geschätzt 73 Einheiten geplante Wohngebiet „Brunnenaue/Hahnenstieg“ verzichtet werden, da kein Erschließungsträger bereit stand. Auch der Bebauungsplan Nr. 9 „Wohnanlage Capeller Straße“ bietet keine Bauplätze für individuelle Bauherren.

Sinnvoll erscheint daher eine Konzentration auf kleinteilige Arrondierungsflächen, die im Rahmen bestehender Strukturen schrittweise ohne umfangreiche Vorleistungen individuell durch einzelne Bauherren bebaut werden können.

Die vorgesehenen Wohngebiete Wiesenstraße, Am Sagarder Bach und Töpferberg mit zusammen insgesamt 5,5 ha erlauben unter Berücksichtigung der örtlichen Situation (notwendiger Pufferstreifen zu Glower Straße und Sagarder Bach) die Errichtung von ca. 46 Bauplätzen für Einfamilienhäuser.

### Wiesenstraße

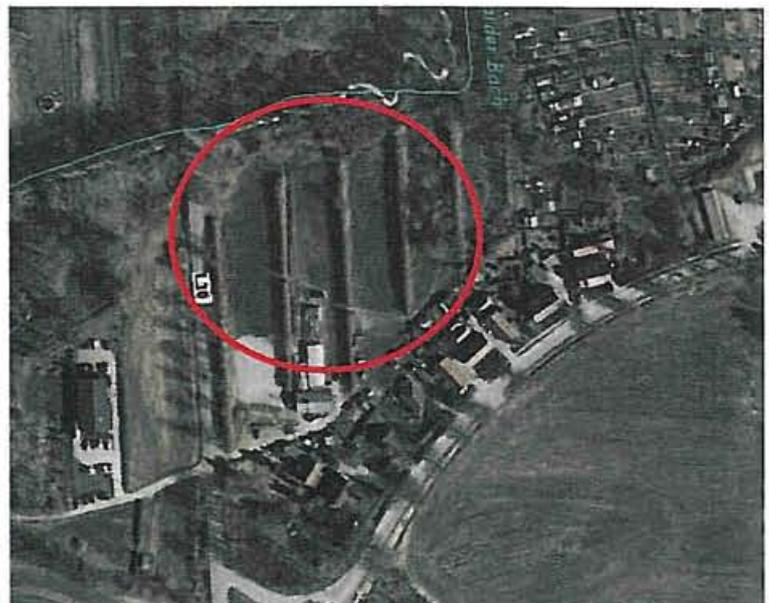
Der knapp 2,0 ha große Bereich Wiesenstraße ist durch Gartennutzung vorgeprägt und im Flächennutzungsplan als Grünfläche „Private Gärten“ (und damit als Bestandteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche) ausgewiesen. Die Umgebung ist durch Einfamilienhäuser geprägt, die Fläche selber durch einen mittig das Areal querenden Weg erschlossen, so dass keine zusätzlichen Verkehrsflächen ausgewiesen werden müssen und Baurecht vergleichsweise kurzfristig z.B. über eine Ergänzungssatzung hergestellt werden kann. Die Entwicklung entspricht den Maßgaben des § 1a BauGB, da es nicht zu einer Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Flächen kommt und sich die Siedlungs- und Verkehrsfläche insgesamt nicht erhöht.



**Abbildung 5 Luftbild Gartenbereich Wiesenstraße**

Angesichts des umfangreichen Gebäudebestands (Schuppen, Gartenlauben) werden sich neue Einfamilienhäuser in den Siedlungsbestand des Gartenareals einfügen. Zwischen der bisherigen Nutzung als private Gärten und der zukünftigen Nutzung der Freiflächen als Hausgarten entstehen keine Nutzungskonflikte, so dass ein zeitweises Nebeneinander der beiden Nutzungen unschädlich ist und das Wohngebiet auch über längere Zeit konfliktfrei in das Gartengebiet hineinwachsen kann.

An der westlichen und südlichen Grenze des künftigen Baugebietes Wiesenstraße verläuft der Vorflutgraben L 104, der größtenteils verrohrt ist. Zu diesem verrohrten Vorflutgraben muss einen Sicherheitsabstand/Unterhaltungstreifen, welcher ebenfalls von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen (z.B. Zäune, Pfeiler, Pkw-Stellplätze u.ä.) freizuhalten wäre, durch den WBV festgelegt werden. Die Verrohrung darf weder überbaut noch auf eine sonstige Weise beschädigt werden. Der Flächenbedarf für evtl. notwendige Ausbaumaßnahmen am Graben L 104 ist dabei ebenfalls zu berücksichtigen.



**Abbildung 6 Luftbild Am Sagarder Bach**

Die Wiesenstraße ist an beiden Enden an das innerörtliche Straßennetz angebunden. Es bestehen medientechnische Anschlussmöglichkeiten, so dass auch eine kleinteilig abschnittsweise Erschließung möglich ist.

### Am Sagarder Bach

Der Bereich Am Sagarder Bach besteht aus den heute ungenutzten Flächen einer ehemaligen Gärtnerei. Im Süden grenzen Wohnhäuser, im Osten Kleingärten an. Westlich wird die Fläche durch die Glower Straße, nördlich durch den Sagarder Bach begrenzt.

Die ausgewiesene Wohnbaufläche "Am Sagarder Bach" tangiert den Vorflutgraben Z 88 (Sagarder Bach) und evtl. den Vorflutgraben L 104. Die folgende verbindliche Bauleitplanung muss entsprechende Gewässerunterhaltungs- und Entwicklungsrandstreifen berücksichtigen. Da es sich um ein Gewässer nach EU WRRL handelt, sollte ein Streifen von 10 m zu diesen Gewässern von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen (z.B. Zäune, Pfeiler, Pkw-Stellplätze u.ä.) freigehalten werden.

Die Gemeinde Sagard verfügt über keine festgesetzte Ortsdurchfahrt im Zuge der Landesstraße L30, so dass mit baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung ein Abstand von bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, einzuhalten (StrWG-MV § 31, (1)).

Unter Berücksichtigung des immissionsschutz- sowie straßenrechtlich erforderlichen Abstands zur Glower Straße (Grünfläche mit Lärmschutzwall) sowie eines durchgehenden Grünstreifens entlang des Sagarder Baches stehen bei lockerer Anordnung der neuen Wohngebäude im Endausbau bis zu 16 Bauplätze zur Verfügung.

### Töpferberg

Der Bereich Töpferberg besteht aus einer ungenutzten Freifläche, die im Süden und Osten an das bestehende Wohngebiet grenzt. Die Fläche, die in zentraler Lage zur Schule sowie den Einzelhandelsstandorten Schulstraße / Glower Straße liegt, ist allseits von Siedlungsflächen umgeben, so dass eine Entwicklung planungsrechtlich als sonstige Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB vorbereitet werden kann.

Die Gemeinde Sagard verfügt über keine festgesetzte Ortsdurchfahrt im Zuge der Landesstraße L30, so dass mit baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung ein Abstand von bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, einzuhalten (StrWG-MV § 31, (1)).



Abbildung 7 Luftbild Töpferberg

Unter Berücksichtigung des immissionsschutz- und straßenrechtlich erforderlichen Abstands zur Glower Straße (Grünfläche mit Lärmschutzwall) stehen bei lockerer Anordnung der neuen Wohngebäude im Endausbau bis zu 13 Bauplätze zur Verfügung.

Eine direkte Anbindung an die Schulstraße (mit Nahversorgungszentrum und Schule) ist über das

Gemeindegrundstück des alten Heizhauses möglich.

### 2.1.2.) Mischgebiete

#### Schulstraße

Sagard liegt günstig an der L30 als „Tor nach Nord-Rügen“, dem der Gemeinde raumordnerisch zugewiesen Nahbereich. Bis auf den Einzelhandelsstandort an der Glower Straße ist der Ort Sagard jedoch nicht zur Glower Straße hin ausgerichtet und bleibt damit abseits der touristischen Verkehrsströme, obwohl die den Siedlungsbereich tangierende Glower Straße die einzige Zufahrt nach Nord Rügen darstellt.

Mit der Aktivierung der bisherigen Abstandsfläche können auf ca. 0,9 ha gewerbliche Ansiedlungen ermöglicht werden. Die visuelle Präsenz an der Glower Straße bietet dabei Chancen für vielfältige Gewerbeansiedlungen insbesondere von Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben (z.B. Zimmer- und Tourenvermittlung, Spezialläden für Fahrräder, Angelsport, Tauchsport etc.).



Abbildung 8 Luftbild Schulstraße

Die Entwicklung entspricht den Maßgaben des § 1a BauGB, da es nicht zu einer Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Fläche kommt und sich die Siedlungs- und Verkehrsfläche insgesamt nicht erhöht.

Die Gemeinde Sagard verfügt über keine festgesetzte Ortsdurchfahrt im Zuge der Landesstraße L 30, so dass mit baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung ein Abstand von bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, einzuhalten (StrWG-MV § 31, (1)).

Im Zuge des geplanten Straßenausbaus der L30 wird die Kreuzung zur Schulstraße aufwändig mit einem Kreisverkehr ausgestattet, eine zweite Zufahrtmöglichkeit besteht an der Kreuzung Bodendblick. Erschlossen sind die Mischgebietsflächen über die parallele Schulstraße.

Um das geplante Wohngebiet Töpferberg an den zentralen Einzelhandelsstandort anzubinden, kann das Mischgebiet auf den brachgefallenen Flächen des ehem. Heizhauses zwischen Nahversorgungszentrum und Schule nach Süden bis zum Töpferberg verlängert werden.

### 2.1.3.) Touristische Sondergebiete

Trotz der Einstufung als Tourismusschwerpunktraum blieb die touristische Entwicklung bisher vor allem auf den Ortsteil Neddesitz beschränkt (Jasmar Resort mit Therme). Dabei ging die Zahl der gewerblichen Betten in der Gemeinde kontinuierlich von 1.285 Betten im Jahr 2003 auf 969 Betten im Jahr 2012 zurück. Bezogen auf die Gemeindegröße (sowie eingedenk der Lage in einem Vorbehaltsgebieten Tourismus gemäß RREP VP) besteht damit Nachholbedarf hinsichtlich der touristischen Entwicklung. Das Verhältnis Betten zu Einwohner beläuft sich auf 0,38 Betten pro Einwohner und liegt im regionalen Vergleich am untersten Ende.



Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Martinshafen“ bereitet die Gemeinde inzwischen die Entwicklung der landseitigen Hafentflächen in Martinshafen vor; neben hafenauffinen Nutzungen (z.B. Segelschule, Bootsverleih) werden vor allem auch allgemeine touristische Angebote (Aufenthaltsbereiche, Gastronomie, Beherbergung) vorgesehen, um den Hafen als touristischen Erlebnisbereich für breitere Schichten zu öffnen.

Mit der Entwicklung des Hafens eröffnen sich für das nähere Umfeld neue Ansiedlungsmöglichkeiten; schließlich soll der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.

Bereits im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurde die Ausweisung neuer Ferienhausgebiete nach § 10 BauNVO erwogen (Teilfläche III), die in enger konzeptioneller Verknüpfung mit der Entwicklung und dem Betrieb von Martinshafen stehen sollten. Die geplanten Ferienhäuser westlich der Ortslage Sagard am Boddenblick sollten eine gesunde betriebswirtschaftliche Basis für die am Standort Martinshafen geplante touristische Infrastruktur sicherstellen. Da angesichts der Größe über 100 Einheiten ein Raumordnungsverfahren als erforderlich angesehen wurde, wurde die Teilfläche III von der Bekanntmachung der 2. Änderung ausgenommen.

Mit der Aufgabe der gewerblichen Nutzung des Recyclingplatzes stehen nunmehr in Martinshafen selbst umfangreiche, baulich geprägte Flächen für eine touristische Entwicklung zur Verfügung. Zudem bieten sich in Neuhof innerhalb des früheren Siedlungsbereichs Möglichkeiten für eine behutsame Nachverdichtung und Ergänzung.

Mit der Konzentration auf die Standorte Martinshafen und Neuhof wird die räumliche Verzahnung mit den Angeboten der touristischen Infrastruktur im Hafenbereich gestärkt. Sowohl Martinshafen wie Neuhof sind eingebunden in das bestehende touristische Wegenetz.

#### Recyclingplatz Martinshafen

Die Fläche landseitig des eigentlichen Hafens wurde bislang im Zusammenhang mit dem gewerblichen Güterumschlag im Hafen als Recyclingplatz genutzt. Die vollständig versiegelte, rund 3,1 ha große Fläche ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Hafen ausgewiesen. Mit der Aufgabe der gewerblichen Nutzung wird die Fläche frei für eine touristische Entwicklung.

Ergänzend wird ein schmaler Ackerstreifen mit 1,06 ha in die Sondergebietsdarstellung einbezogen, so dass das Baugebiet an das bestehende Biotop anschließt. Der Randstreifen soll zukünftig eine angemessene Randeingrünung des Baugebiets sicherstellen.

Die südliche Grenze des SO-Gebietes Recyclingplatz Martinshafen berührt den Marlower Bach (Z 89). Die folgende verbindliche Bauleitplanung muss entsprechende Gewässerunterhaltungs- und Entwicklungsrandstreifen berücksichtigen. Da es sich um ein Gewässer nach EU WRRL handelt, sollte ein Streifen von 10 m zu diesen Gewässern von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen (z.B. Zäune, Pfeiler, Pkw-Stellplätze u.ä.) freigehalten werden.

Westlich der Gemeindestraße liegt Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V. Hier ist der nach § 20 LWaldG M-V in Verbindung mit der Waldabstandsverordnung vorgeschriebene Waldabstand von 30 m zu Bbautungen einzuhalten.

Angestrebt wird eine lockere, hinsichtlich der Beherbergungstypen differenzierte Bbautung. Dabei können sich Angebote der klassischen Hotellerie mit Ferienwohnungen mischen, so dass das Gebiet übergreifend als Sonstiges Sondergebiet Tourismus gefasst wird.

Da der Standort selber nicht über Wasserblick verfügt, muss das Gebiet im Inneren landschaftlich attraktiv gestaltet werden, damit es seine Funktion als Fremdenverkehrsgebiet erfüllen kann. Auch zur tangierenden Gemeindestraße ist eine Abschirmung vorzusehen.

Um die technische Infrastruktur für den Standort aufbauen zu können (insb. abwassertechnische Erschließung), aber auch um ergänzende touristische Angebote nachhaltig betreiben zu können, wird von einer Beherbergungskapazität von rund 380 Betten ausgegangen (100 Betten in Hotelzimmern, 280 Betten in Ferienhäusern). Ergänzende Sport- und Freizeitangebote (Tennis, Beachvolleyball, Grillplatz) verbessern die Attraktivität einer Anlage und tragen zur Saisonverlängerung bei. Insgesamt werden daher unter Berücksichtigung der angestrebten Qualität sowie einer angemessenen Randeingrünung zur offenen Landschaft rund 5,2 ha Bruttofläche veranschlagt. Bei den über den Recyclingplatz hinaus einbezogenen Flächen handelt es sich um einen schmalen Ackerstreifen von 1,06 ha, der zukünftig im Anschluss an das bestehende Biotop (RUE) als Randeingrünung (Kompensationsfläche) und als Pufferstreifen zur Ackerfläche (zum Schutz vor Emissionen aus der Landwirtschaft) entwickelt werden soll.

Der Großteil der Flächen ist im Eigentum der Gemeinde.

Die ergänzenden Beherbergungskapazitäten werden die im Hafen entstehenden Angebote (vgl. vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12 „Martinshafen“) stärken.

### Neuhof

Im Ortsteil Neuhof besteht seit vielen Jahren die Appartementanlage „Wilder Schwan“. Am 02.06.2006 trat der Bebauungsplan Nr. 7 „Ferienhausgebiet Neuhof“ in Kraft, mit dem Baurecht auf den südlich angrenzenden Flächen für ca. 21 Ferienwohnungen geschaffen wurde. Die ausgewiesenen Bauplätze wurden inzwischen größtenteils bebaut.

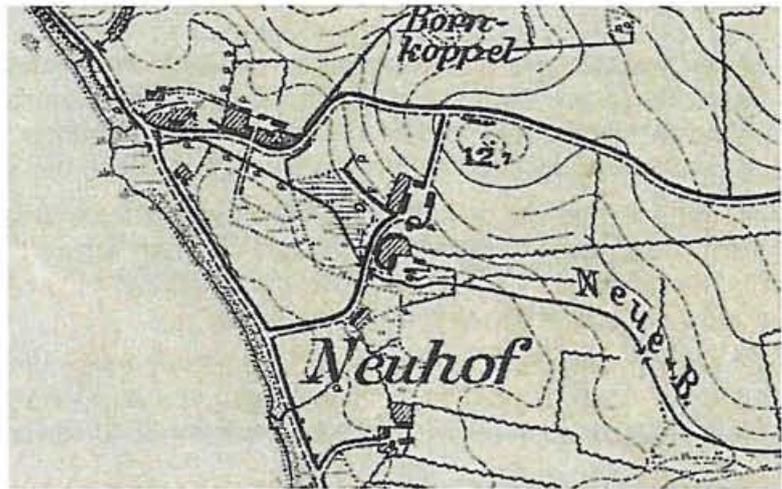


Abbildung 9 Messtischblatt Aufn. 1885, Nachtr. 1920

Der ursprüngliche Bereich der Ortslage umfasste über den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 hinaus auch die südlich angrenzenden Flächen. Der Bereich liegt innerhalb der Ortseingrünung und wird nicht landwirtschaftlich genutzt. Zum Teil bestehen noch Reste der früheren Bebauung.

Mit der Ergänzung der Flächendarstellung wird eine behutsame Entwicklung durch Wiederbesiedelung der früheren Siedlungsbereiche ermöglicht. Eine ergänzende Bebauung durch ein bis zwei Ferienhäuser kann ohne negative Auswirkungen für das Landschaftsbild eingeordnet werden.

## **2.2.) Erschließung**

### Trinkwasserversorgung

Der Ort Sagard und die Ortsteile Neuhof und Martinshafen werden über öffentliche Wasserversorgungsleitungen mit Trinkwasser versorgt. Für die in der 11. Änderung geplanten Bauvorhaben bestehen Anschlussmöglichkeiten. Zur Erschließung der einzelnen Baugebiete sind die erforderlichen Anschlussleitungen zu verlegen und die innere Erschließung herzustellen. Die konkreten Anschlussbedingungen sind vor Baubeginn rechtzeitig mit dem ZWAR abzustimmen. Erforderlichenfalls erfolgt eine Regelung über Erschließungsvertrag zwischen Erschließungsträger und ZWAR.

### Schmutzwasserentsorgung

Für die Teilgebiete in der Ortslage Sagard sind Anschlussmöglichkeiten für die Schmutzwasserent-



sorgung vorhanden. Zur Erschließung dieser Baugebiete sind die erforderlichen Anschlussleitungen zu verlegen und die innere Erschließung herzustellen.

Für die Teilgebiete in Neuhof und Martinshafen sind derzeit noch keine Anschlusspunkte an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation in der näheren Umgebung vorhanden.

Für das neue Baugebiet in Martinshafen ist ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation geplant. Die Anschlusspunkte befinden sich im Bereich der Kläranlage Sagard. Bis dorthin ist die öffentliche Schmutzwasserentsorgung (Abwasserpumpwerke, Druckleitungs- und Freigefällesysteme) durch den Erschließungsträger neu aufzubauen.

Im Ortsteil Neuhof besteht ortsüblich eine private Schmutzwasseraufbereitung mittels Kleinkläranlagen.

#### Regenwasserentsorgung

Für die Teilbereiche Schulstraße, Töpferberg und Wiesenstraße in der Ortslage Sagard sind grundsätzlich Anschlussmöglichkeiten für die Regenwasserentsorgung vorhanden. Zur Erschließung dieser Baugebiete sind die erforderlichen Anschlussleitungen zu verlegen und die innere Erschließung herzustellen. Über die Notwendigkeit von Rückhalteeinrichtungen kann erst nach Ermittlung der Regenwassermengen entschieden werden.

Der Bereich Wiesenstraße wird durch den Graben L 104 entwässert. Dieser Bereich des Grabens ist verrohrt (größtenteils DN 400) und in einem schlechten baulichen Zustand. Bei höherer hydraulischer und statischer Belastung der Rohrleitung muss ein Ausbau erfolgen.

Für die übrigen Teilbereiche sind keine Anschlusspunkte an eine öffentliche Regenwasserkanalisation in der näheren Umgebung vorhanden.

Der Bereich Neuhof wird durch die Gewässer L 110 und 37/71 gekreuzt und entwässert.

#### Elektroversorgung

In den Planbereichen befinden sich Versorgungsanlagen aller Spannungsebenen. Sollten seitens der Gemeinde Neuerschließungen oder Umverlegungen vorhandener Anlagenteile in bestimmten Bereichen erforderlich werden, sind diese zu gegebener Zeit mit dem Versorgungsträger, der E.DIS AG abzustimmen.

#### Gasversorgung

Für die Erschließung neuer Wohn-, Gewerbe- und Industriegebiete mit Erdgasleitungen gilt der mit der jeweiligen Gemeinde abgeschlossene Konzessions- bzw. Wegenutzungsvertrag und die Niederdruckanschlussverordnung (NDAV) mit unseren „Ergänzenden Bedingungen“.

#### Abfallwirtschaft

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 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.

### **2.3.) Flächenbilanz**

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:



Nutzung		Planung	Bisherige Darstellung
WA	Wiesenstraße	2,0 ha	Grünfläche Private Gärten
	Töpferberg	1,9 ha	Grünfläche Private Gärten
	Am Sagarder Bach	1,6 ha	Grünfläche Private Gärten
MI	Schulstraße nord	1,0 ha	Grünfläche Spielplatz
	Schulstraße süd	0,5 ha	Gemeinbedarfsfläche
SO Ferienhaus	Neuhof	0,5 ha	Fläche für Landwirtschaft
SO Tourismus	Martinshafen	5,2 ha	3,1 ha SO Hafen 2,1 ha Fläche für Landwirtschaft
<b>Gesamtgebiet</b>		<b>12,7 ha</b>	

## 2.4.) Hinweise für die Umsetzung

### 2.4.1.) Immissionsschutz (Am Sagarder Bach und Töpferberg)

In den geplanten Wohngebieten Am Sagarder Bach und Töpferberg sowie im Mischgebiet Schulstraße werden die Immissionswerte der DIN 18005 ohne Abschirmung zur Glower Straße (L 30) nach überschlägiger Rechnung erst in größerer Entfernung ab Straßenmitte eingehalten. 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 Bereichen angrenzend Schulstraße und Töpferberg eine Beschränkung auf 50 km/h; allerdings wird durch das bestehende Kopfsteinpflaster die Lärmbelastung zusätzlich verstärkt.

Im Zuge des bevorstehenden 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 zukünftig.

Vor dem Hintergrund der tatsächlichen Geschwindigkeitsregelungen nach dem Ausbau sind aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, welche in den Bebauungsplanverfahren zu ermitteln und festzulegen sind.

### 2.4.2.) Landesstraße L 30 (Am Sagarder Bach, Töpferberg; Schulstraße)

Die Gemeinde Sagard verfügt über keine festgesetzte Ortsdurchfahrt im Zuge der Landesstraße L 30, so dass mit baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung ein Abstand von bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, einzuhalten (StrWG-MV § 31, (1)).

Weiterhin ist die Erlaubnis des Straßenbauamtes erforderlich, wenn Zufahrten und Zugänge zur freien Strecke L 30 geschaffen oder geändert werden sollen (StrWG-MV § 22 (1)).

### 2.4.3.) Überschwemmungsgefahr (Neuhof)

Einer Überflutungsgefährdung für Flächen unter 1,95 m HN ist im Rahmen der weiteren Planung durch entsprechende Festschreibung der Höhenlage OK Erdgeschoßfußboden Rechnung zu tragen. Sowohl Haupt - als auch Nebengebäude sind entsprechend standsicher zu errichten, um bei



einer möglichen Zerstörung durch Hochwasser bzw. See-/ Eisgang und Treibgut Schäden an anderen Gebäuden zu verhindern.

#### **2.4.4.) Altlastenverdacht (Töpferberg)**

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. 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.

#### **2.4.5.) Bodendenkmale (Recyclingplatz Martinshafen, Am Sagarder Bach)**

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

### **3.) Auswirkungen / Umweltbericht**

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

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen.

- Die Belange der Wirtschaft, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung von Arbeitsplätzen. Angesichts der strukturellen Defizite des Landes Mecklenburg-Vorpommern heißt es hierzu im Landesraumentwicklungsprogramm MV (LEP): "Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes wird der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt." Diese Maßgabe ist auch bei der Bauleitplanung der Gemeinden vorrangig zu berücksichtigen (§ 1(6) Nr. 8c BauGB). Die Sicherung von Flächen für gewerbliche Ansiedlungen sowie der Ausbau des gewerblichen Tourismus als des Hauptwirtschaftszweigs der Region entspricht den regionalplanerischen Vorgaben (zentralörtlicher Status, Tourismus-schwerpunktraum gem. RREP VP). Angesichts bislang vergleichsweise geringer Beherbergungskapazitäten (0,38 Betten pro Einwohner) sowie tendenziell sinkender Bettenzahlen (Rückgang von 1.285 Betten im Jahr 2003 auf 969 Betten im Jahr 2012) besteht damit Nachholbedarf hinsichtlich der touristischen Entwicklung.
- Die Belange der Erhaltung vorhandener Ortsteile; auch unter Berücksichtigung der Tragfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche. Mit der Entwicklung soll der abwanderungsbedingten Einwohnerverlust aufgehalten und damit der zentralörtliche Status der Gemeinde bzw. ihre regionale Aufgabe als ländlicher Zentralort mit Amtsverwaltung gesichert werden. Ur-



sache der anhaltenden Abwanderung ist vor allem die fehlenden Flächenverfügbarkeit für den individuellen Eigenheimbau. 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%). Die bestehenden Wohngebiete sind dicht bebaut, Neubaugebiete wurden in den letzten Jahren im Ort nicht erschlossen.

- Die *Belange der Landwirtschaft*: Angesichts der überlagernden Ausweisung als Tourismusschwerpunktraum und Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ist den Belangen der Landwirtschaft hohe Bedeutung beizumessen. Durch die Planung kommt es nur am Standort Martinshafen durch Einbeziehung angrenzender Flächen zu einer Flächenverlust für die Landwirtschaft im Umfang von 1,0 ha. Der Flächenverlust ist angesichts der Größe der verbleibenden Ackerfläche gering.  
Westlich der Ortslage besteht eine derzeit ungenutzte Rinderstallanlage, die gemäß § 67 Abs. 2 BImSchG als Altanlage bestätigt ist. Ein Erlöschen der Genehmigung gemäß § 18 Abs. 1 Nr. 2 BImSchG wird am 01.12.2016 erfolgen, sofern die Nutzung bis dahin nicht wieder aufgenommen wird. Angesichts der westlich der Glower Straße bereits bestehenden Wohnbebauung im nahen Umfeld der Anlage handelt es sich bei den geplanten neuen Wohngebieten nicht um ein erstmaliges Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen; folglich sind keine Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzung zu erwarten.
- Die *Belange von Natur- und Umweltschutz* sind unter Berücksichtigung der Vorprägung durch die bestehende Bebauung sowie den jeweils angrenzenden Siedlungsbereich zu berücksichtigen. Die Planung dient im Wesentlichen der Innenentwicklung durch Entwicklung vorgeprägter Gartengereiche (Wiesenweg, Töpferberg), Aktivierung weitgehend ungenutzter Abstandsflächen (Schulstraße), die Nachnutzung von Gewerbebrachen (Recyclingplatz) und die Widernutzbarmachung früherer Siedlungsbereiche (Neuhof). Durch eine Innenentwicklung können bestehende Flächenbedarfe an vorgenutzten Standorten sparsam und schonend berücksichtigt werden. Die Teilflächen Recyclingplatz und Neuhof sind aus dem LSG Ostrügen auszugliedern. Durch die touristische Nachnutzung des Gewerbebestands Recyclingplatz Martinshafen werden die bisherigen Umweltbelastungen durch Lärm (gewerblicher Güterumschlag, LKW-Verkehr) sowie Staub zukünftig wegfallen.

Die privaten Rechte (Bestandsschutz, Nachbarrechte) sind zu berücksichtigen. Für die verschiedenen Teilflächen besteht derzeit kein Baurecht. Erhebliche Nutzungskonflikte für bestehende angrenzende Nutzungen sind nicht erkennbar.

## 3.2.) Umweltbericht

### 3.2.1.) Allgemeines / Zusammenfassung

Die Umweltprüfung 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, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen. Die abschließende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist jeweils flächenscharf auf der Ebene des Bebauungsplans zu erstellen.

Von der Planung gehen die folgenden erkennbaren umweltrelevanten Auswirkungen aus:

Teilbereiche der Ortslage Sagard mit Wiesenstraße, Am Saqarder Bach, Töpferberg, Schulstraße

- ▲ Anlagebedingt wird durch die Nutzung der verschiedenen Grünflächen als WA- oder MI-



Gebiet die Versiegelung in den Teilbereichen vor allem durch Bebauung und Anlage von Wegen und Standplätzen zunehmen. Auf den zukünftigen Freiflächen ist der Verlust der bisherigen Biotopausstattung einschließlich Rodung einzelner Bäume zu erwarten. Bei den betroffenen Biotoptypen handelt es sich um Siedlungsbiotope von geringem bis durchschnittlichem Wert. Zudem sind mit zusätzlicher Versiegelung ein Verlust an allgemeinen Bodenfunktion sowie ein Eingriff in den Wasserhaushalt (Verlust an Oberflächenwasserretention) verbunden, letzterer kann jedoch durch Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers weitgehend gemindert werden und stellt daher keine erhebliche Belastung dar. Eine Veränderung des Landschaftsbilds ist nicht absehbar, da die Bereiche bereits durch die angrenzende Ortslage geprägt sind.

Insgesamt werden die anschließenden Planungen als Maßnahmen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB einzuschätzen sein, so dass nach § 13(2) Nr. 4 BauGB die anlagebedingten Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

- ⤴ Betriebsbedingt wird durch die Planung ein Zuwachs an Wohneinheiten sowie eine Zunahme gewerblicher Tätigkeiten erfolgen. Die Nutzungszunahme bleibt gegenüber dem Bestand jedoch gering, so dass keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen zu erkennen sind, die der Planung spezifisch zuzuordnen wären.

#### Teilbereich Recyclingplatz Martinshafen

- ⤴ Angesichts der vorhandenen flächigen Versiegelung der bestehenden Gewerbefläche ist anlagebedingt für die Kernflächen eher von einer Entsiegelung und damit einer teilweisen Wiederherstellung der belebten Bodenschicht sowie des natürlichen Wasserhaushalts auszugehen. Allenfalls für die randlich ergänzend einbezogenen Flächen ist von neuen Eingriffen durch Versiegelung oder einem Verlust der Biotopausstattung auszugehen. Insgesamt bietet die Entwicklung die Chance, einen städtebaulichen Missstand, der das Landschaftsbild belastet, zu beseitigen.
- Betriebsbedingt wird durch die Planung ein Zuwachs an Beherbergungskapazitäten erfolgen, so dass es zu einer erhöhten Verkehrsbelastung auf der Zufahrtsstraße sowie einem stärkeren Nutzungsdruck auf angrenzende Landschaftsbereiche kommt, wobei im Gegenzug durch Wegfall der gewerblichen Nutzungen in Martinshafen der Anteil des Schwerlastverkehrs deutlich zurückgehen wird.  
Der Standort ist in das touristischen Wegenetz integriert, mit dem angrenzenden Hafen besteht ein ordnungsgemäßer Wasserzugang. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass durch die touristische Nachnutzung des Gewerbestandorts Recyclingplatz Martinshafen die bisherigen Umweltbelastungen durch Lärm (gewerblicher Güterumschlag, LKW-Verkehr) sowie Staub zukünftig wegfallen werden.

#### Teilbereich Neuhof

- ⤴ Anlagebedingt ist von Eingriffen durch Versiegelung (Gebäude, befestigte Freiflächen) sowie einem teilweisen Verlust der Biotopausstattung in den zukünftig intensiver genutzten Hausgärten auszugehen. Angesichts der räumlichen Begrenzung auf den früheren, bereits durch entsprechende Eingrünung ausgezeichneten Siedlungsbereich werden die ergänzenden Gebäude das Landschaftsbild nicht negativ verändern.
- ⤴ Betriebsbedingt wird durch die Planung ein Zuwachs an Beherbergungskapazitäten erfolgen, der jedoch im Vergleich mit dem Bestand der Beherbergungskapazitäten in Neuhof gering bleibt, so dass insgesamt keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen zu erkennen sind. Neuhof ist über das bestehende ländliche Wegenetz ohne Störung für bestehende Wohngebiete erreichbar, die Verkehrszunahme bleibt angesichts des geringen Entwicklungsumfangs ebenfalls gering. Die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung ist durch



dezentrale vollbiologische Kleinkläranlagen sicherzustellen; es besteht im Ort eine geeignete Vorflut zur Ableitung der aufbereiteten Abwässer.

Baubedingte Auswirkungen der eher kleinen Maßnahmen werden allgemein bei fach- und sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung der gesetzlich geregelten Zeiten für Baumfällungen, Schutz des Oberbodens) als nicht erheblich eingeschätzt.

### 3.2.2.) Natur und Landschaft

#### Klima

##### *Generell*

Die Insel Rügen liegt, großräumig betrachtet, im Einflussbereich des Ostdeutschen Küstenklimas, d.h. sie wird dem ozeanisch geprägten, subatlantischen „Ostdeutschen Küstenklima“ zugerechnet, welches noch in einem 10 bis 30 km breiten Streifen landeinwärts der deutschen Ostseeküste wirkt. Es zeichnet sich gegenüber dem Klima des Binnenlandes durch stärkere Winde, einen gleichmäßigeren Temperaturgang mit niedriger Jahrestemperatur und kleiner Jahresschwankung aus. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern. Der im Mittel kälteste Monat ist mit  $-0,3\text{ °C}$  der Februar, die wärmsten Monate sind Juli und August mit  $16,7\text{ °C}$ , was einer mittleren Jahresschwankung von  $17\text{ °C}$  entspricht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt  $8,0\text{ °C}$ .

Die mittlere Jahressumme der Niederschlagshöhe beträgt 646 mm (in Sagard; 1 mm entspricht  $1\text{ l/m}^2$ ). Im Mittel entfallen auf den niederschlagsreichsten Monat den August, 12 % und auf den trockensten Monat, den Februar, 5 % der mittleren Jahressumme. Bedingt durch die unmittelbare Nähe zur Ostsee, werden sowohl die täglichen als auch die jährlichen Temperaturextreme abgeschwächt und im Vergleich zum Binnenland zeitlich verzögert. (Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)).

##### *Wiesenstraße*

Bestand / Bewertung: Das Plangebiet befindet sich am südlichen Stadtrand von Sagard und ist an drei Seiten von einem bestehenden Wohngebiet umschlossen. In Richtung Süden grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die als Kaltluftentstehungsgebiet fungiert. Etwa 100 m weiter südlich liegt die stark genutzte B 96 (Bergen – Sassnitz). Der Standort wird derzeit als Gartenland genutzt und soll als Wohngebiet ausgewiesen werden. Die einzelnen Gartenhäuser, Schuppen und Schutzdächer weisen bereits derzeit einen erstaunlich hohen Versiegelungsgrad auf. Aufgrund der küstennahen Lage sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation treten am Standort keine klimatischen Belastungen auf.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben liegt umgeben von bestehenden Siedlungsflächen und ist aus klimatischer Sicht von untergeordneter Größe.

Zusätzliche Erschließungsstraßen werden aufgrund der Bestandssituation nicht benötigt. Die nicht bebauten Bereiche erhalten eine gärtnerische Gestaltung.

Zustand nach Durchführung: Die geplante Nutzung als Wohnquartier mit ca. 17 Bauplätzen wird einen erhöhten Versiegelungsgrad mit sich führen. Neben den geplanten Einfamilienhäusern werden Flächen für Zufahrten, Wege, Terrassen sowie sonstige Nebenanlagen beansprucht. Alle übrigen Flächen werden gärtnerisch angelegt.

Ansiedlungen mit erheblichen emittierenden Nutzungen bleiben ausgeschlossen. Art und Umfang der ausgewiesenen Nutzungen werden keine nachweisbaren Auswirkungen auf die klimatische Situation verursachen.



Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltiger Beeinträchtigung der klimatischen Situation sind nicht abzusehen.

### *Töpferberg*

**Bestand/Bewertung:** Bei dem Bereich handelt es sich um eine derzeit als Pferdeweide genutzte Grünfläche, die im Süden und Osten an ein Wohngebiet grenzt. Im Westen wird die Fläche von der Glower Straße, der L30 tangiert, im Norden befindet sich ein Einkaufsmarkt. Geplant ist die Entwicklung von ca. 13 Einfamilienhäusern. Die Lage des Plangebietes im Stadtgebiet sowie an der im Sommer stark befahrenen L30, birgt eine gewisse kleinklimatische Vorbelastung der Fläche. Dennoch ist davon auszugehen, dass die allgemeinen guten klimatischen Bedingungen aufgrund der küstennahen Lage die genannten Einflüsse minimieren.

**Minimierung und Vermeidung:** Das Vorhaben liegt umgeben von bestehenden Siedlungsflächen und beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume.

**Zustand nach Durchführung:** Die vorliegende Planung beeinträchtigt die allgemein günstige lokalklimatische Situation nicht. Sie schränkt die lokalklimatischen Besonderheiten nicht ein, so dass kein zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht.

Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind nicht abzusehen.

### *Schulstraße*

**Bestand/Bewertung:** Der Standort diente bisher als Abstandsfläche zwischen der L30 und den östlich angrenzenden mehrgeschossigen Wohnungsbauten und wird als Grünfläche genutzt. Hinzu kommt das weiter süd-östlich gelegene Gelände des ehemaligen Heizhauses. Beide Standorte befinden sich im Stadtgebiet von Sagard und damit im klimatischen Wirkungsbereich der umliegenden Nutzungen, aber auch im Einflussbereich der Ostsee mit seinen allgemein guten klimatischen Bedingungen.

**Minimierung und Vermeidung:** Das Vorhaben liegt umgeben von bestehenden Siedlungsflächen und beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume. Klimatisch wirksame Flächen wie Frischluftentstehungsgebiete oder Frischluftschneisen werden nicht beeinflusst.

**Zustand nach Durchführung:** Die Versiegelung im Plangebiet wird sich vor allem auf dem nördlichen Grundstück deutlich erhöhen. Dennoch sind im Umfeld der mehrgeschossigen Bestandsbebauung anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation nicht abzusehen.

### *Am Sagarder Bach*

**Bestand/Bewertung:** Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet von Sagard parallel zur Glower Straße verlaufend. Nördlich grenzt der Sagarder Bach an das Grundstück. Westlich und südlich sind Einfamilienhäuser bzw. Gärten zu finden. Die Flächen dienen aktuell der Pferdehaltung, sie sind von linearen Hecken und Rasenflächen geprägt. Im südlichen Bereich sind Stallungen, Wirtschaftshof und ein kleiner Reitplatz zu finden. Das Gelände fällt zum Bach hin ab, wenige Bäume sind vorhanden.

**Minimierung und Vermeidung:** Das Vorhaben liegt umgeben von bestehenden Siedlungsflächen und ist nicht geeignet das Lokalklima zu beeinflussen.

**Zustand nach Durchführung:** Ansiedlungen mit erheblichen emittierenden Nutzungen bleiben ausgeschlossen. Art und Umfang der ausgewiesenen Nutzungen werden keine nachweisbaren Aus-



wirkungen auf die klimatische Situation verursachen. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltiger Beeinträchtigung der klimatischen Situation wie z.B. durch veränderte Windzirkulation / Kanalisierung der Winde oder übermäßige Beschattung angrenzender Nutzungen sind nicht abzusehen.

### *Recyclingplatz Martinshafen*

**Bestand/Bewertung:** Das Plangebiet befindet sich ca. 400 m östlich vom Ufer des Großen Jasmunder Boddens und wurde bislang gewerblich genutzt. Die Fläche des ehemaligen Recyclingplatzes (nach BImSchG genehmigte Baustoff-Recyclinganlage mit Holzschredderanlage und Zwischenlager der Rösing Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH) ist langjährig vollständig versiegelt (ca. 3,1 ha) und stellt damit eine deutliche Vorbelastung dar. Zudem bestehen im nahen Hafen umfangreiche, in der Vergangenheit ebenfalls gewerblich genutzte Flächen (BImSchG genehmigte Anlage für Hafenumschlag mit Lagerfläche der Rösing Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH gegeben.).

Die Umgebung wird ansonsten vorwiegend landwirtschaftlich genutzt, westlich der betroffenen Fläche befindet sich ein Feldgehölz.

Das Lokalklima des Plangebietes wird von der Nähe zum Großen Jasmunder Bodden beeinflusst. Bedeutende Luftaustauschbahnen sowie klimatisch wirksame Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die hohe Sonnenscheindauer kombiniert mit anderen klimatischen Faktoren der Region begünstigt ein für Menschen wertvolles Reizklima. Die Nähe zum Bodden wird als treibender Faktor im Hinblick auf die zu entwickelnde Nutzung betrachtet. Aufgrund der küstennahen Lage sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation ist der Standort als klimatisch relativ ungestört anzusprechen, wenn auch in der Vergangenheit zeitweise erhebliche Staubbelastungen durch die gewerblichen Nutzungen zu verzeichnen waren.

Im überörtlichen Zusammenhang übernimmt das Plangebiet keine bedeutende klimatische Funktion.

**Minimierung und Vermeidung:** Das Vorhaben wird auf einer stark versiegelten, bislang durch gewerbliche Nutzung geprägten Fläche angeordnet und beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume. Die Lage am Großen Jasmunder Bodden beeinflusst jegliche lokalklimatische Situation.

**Zustand nach Durchführung:** Auf der entsiegelten Recyclingfläche entsteht eine touristische Nutzung mit einem hohen Anteil begrünter Freiflächen, so dass der Anteil der versiegelten Flächen reduziert wird. Zur Abgrenzung zur offenen Landschaft werden breite Pufferstreifen vorgesehen (Randeingrünung).

Die vorliegende Planung beeinträchtigt die allgemein günstige lokalklimatische Situation nicht. Sie schränkt die lokalklimatischen Besonderheiten nicht ein, so dass kein zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht.

Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind nicht abzusehen.

### *Neuhof*

**Bestand/Bewertung:** Der Ortsteil Neuhof befindet sich ca. 190 m entfernt vom Ufer des Großen Jasmunder Boddens und ca. 1.000 m westlich von Sagard. Das zur Arrondierung vorgesehene Grundstück ist mit Bäumen bestanden und wurde früher als Garten genutzt. Reste des ehemaligen Wohngebäudes sind noch zu finden. Das Plangebiet übernimmt keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion.



**Minimierung und Vermeidung:** Das Vorhaben ist aus klimatischer Sicht von untergeordneter Größe.

**Zustand nach Durchführung:** Die im Vergleich zur Vorbelastung leichte Zunahme der Versiegelung ist im vorliegenden, klimatisch unbelasteten Raum nicht geeignet, das Lokalklima negativ zu beeinflussen. Die umgebenden Ackerflächen sowie der Große Jasmunder Bodden fungieren als Kaltluftstehungsgebiet. Schon aufgrund der geringen Größe des Vorhabens sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

## Wasser

### Generell

Im Norden von Sagard (Marlow) befinden sich die Schutzzonen II und III des Wasserschutzgebietes Sagard. Keine der Teilflächen der Änderung liegt innerhalb dieser Zonen. Das Vorhaben mit der kleinsten Entfernung zum Schutzgebiet ist mit 362 m das Mischgebiet *Schulstraße*. Die mittlere Grundwasserneubildungsrate ist im gesamten Bereich mit 147.0 mm/a angegeben. Das Dargebot zeigt sich als potenziell nutzbar, ist aber von Mächtigkeitsschwankungen sowie einem hohen Nitratgehalt geprägt. Die Dargebotsmenge ist mit 457 m<sup>3</sup>/a angegeben.

Die Ortslage Sagard wird von zwei größeren Fließgewässern geprägt. Der Sagarder Bach, der den Ort von Ost nach West durchfließt und im Großen Jasmunder Bodden mündet, ist ein Gewässer nach EU WRRL. Fast parallel ist weiter nördlich der Marlower Bach gelegen, der ebenfalls in den Bodden mündet. Darüber hinaus bestehen zahlreiche Gräben als Gewässer II. Ordnung, die vor allem der Entwässerung der Ortslagen sowie der angrenzenden Ackerflächen dienen.

Stehende Gewässer wie Sölle oder Kleinseen sind im Umfeld der Plangebiet nicht vorhanden.

Die Standorte *Martinshafen* und *Neuhof* befinden sich in relativer Nähe zum Großen Jasmunder Bodden (400 m und 190 m Entfernung). Aufgrund seiner zentralen Lage auf der Insel sind alle Küstenschutzgebiete weit vom Plangebiet entfernt. (Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)).

### Wiesenstraße

**Bestand/Bewertung:** Das geplante Wohngebiet wird derzeit als Gartenanlage genutzt. Dazu gehören versiegelte Bereiche wie Gebäude, Terrassen und Wege. An der westlichen und südlichen Grenze des künftigen Baugebietes verläuft der Vorflutgraben L 104, der größtenteils verrohrt ist.

Der östliche Teil der Fläche besitzt einen gut bedeckten obersten Grundwasserleiter mit einer Mächtigkeitsschicht von mehr als 10 m. Seine Geschütztheit gilt damit als hoch. Weiter westlich sinkt die Mächtigkeit der bindigen Deckschichten auf < 5 m. Der Grundwasserleiter gilt hier als unbedeckt sowie ungeschützt. Der südliche Teil besitzt einen >10 m großen Grundwasserflurabstand, der nördliche Teil hingegen weist lediglich 2 – 5 m auf.

**Minimierung und Vermeidung:** Das Wohngebiet ist auf einem seit langem baulich geprägten Gebiet vorgesehen. Durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation wird eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung sichergestellt. Der vorhandene Graben L 104 wird nicht verändert. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist ein Sicherheitsabstand/Unterhaltungstreifen festzulegen, welcher von baulichen und sonstigen Anlagen (z.B. Zäune, Pfeiler, Pkw-Stellplätze u.ä.) freizuhalten ist.

Der Graben L104 gehört mit seiner Fließlänge von mehr als 3 km zu den wichtigsten Zuflüssen des Sagarder Bachs und hat somit einen erheblichen Anteil an dem von landwirtschaftlicher Nutzung geprägten Wasserkörper-Einzugsgebiet des Sagarder Baches. Um erhöhte Nährstoffeinträge in den Sagarder Bach zu vermeiden und damit die zur Erreichung der WRRL-Zielstellung „guter Zustand“ unumgängliche Reduzierung der Nährstoffbelastungen umsetzen zu können, wird gemäß Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramm für den Sagarder Bach die Einrichtung von Re-



tentionsflächen am Zulaufgraben empfohlen. Inwieweit dieses Ziel im Rahmen der Entwicklung des Baugebiets umgesetzt werden kann, ist in der Bebauungsplanung (vor dem Hintergrund u.a. von Flächenverfügbarkeit und Finanzierbarkeit) zu überprüfen.

Zustand nach Durchführung: Die geplante Wohnsiedlung wird je nach Bedarf in die bestehende Gartensiedlung hineinwachsen. Versiegelungen für Erschließungsstraßen werden aufgrund der Bestandssituation nicht benötigt. Zum bestehenden Graben L 104 wird ein Schutzstreifen vorgesehen. Vorhabenbedingt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser abzusehen.

### *Töpferberg*

Bestand/Bewertung: Der Bereich Töpferberg dient derzeit als Pferdeweide. Ein kleiner Teil ist mit Bäumen und Gebüsch bestanden. Der oberste wasserführende Grundwasserleiter gilt als unbedeckt und damit als gering geschützt. Die Mächtigkeit der bindigen Deckschichten ist mit <5m angegeben. Der Grundwasserflurabstand beträgt >10 m.

Minimierung und Vermeidung: Das Grundstück befindet sich in einem bereits durch bauliche Nutzung vorgeprägten Umfeld, ein ausgebautes Wasser- sowie Abwassersystem liegt an. Es werden keine für den Wasserhaushalt besonders wertvollen Flächen beansprucht. Fließende oder stehende Gewässer werden nicht beeinflusst.

Zustand nach Durchführung: Der Versiegelungsgrad wird sich deutlich erhöhen. Vorhabenbedingt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser abzusehen.

### *Schulstraße*

Bestand/Bewertung: Die bisher als Abstandsfläche zwischen der Glower Straße und der Zeilenbebauung genutzte Grünanlage erhält eine Ausweisung als Mischgebiet in welchem sich u.a. kleine Handwerksbetriebe sowie Dienstleistungsunternehmen ansiedeln werden. Hinzu kommt das weiter süd-östlich gelegene stark versiegelte Grundstück des ehemaligen Heizhauses. Der oberste wasserführende Grundwasserleiter gilt auf beiden Grundstücken als hoch geschützt und bedeckt. Die Mächtigkeit der bindigen Deckschichten sowie der Grundwasserflurabstand betragen >10 m. Oberflächengewässer sind im zu betrachtenden Raum und seinem Umfeld nicht vorhanden.

Minimierung und Vermeidung: Schadstoffemittierende Gewerbe werden nicht zugelassen. Gebaut wird in einem bereits baulich geprägten Gebiet.

Zustand nach Durchführung: Auf der nördlichen Fläche ist künftig ein deutlich höherer Versiegelungsgrad zu erwarten (Gebäude, Nebenanlagen). Das Vorhaben wird den Oberflächenwasserabfluss aufgrund der verstärkten Versiegelung im Plangebiet verändern. Das Grundstück des ehemaligen Heizhauses erfährt im Zuge der Baumaßnahme voraussichtlich deutliche Entsiegelung.

Vorhabenbedingt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser abzusehen.

### *Am Sagarder Bach*

Bestand/Bewertung: Die geplante Wohnbaufläche *Am Sagarder Bach* tangiert naturnahen Sagarder Bach (Vorflutgrabe Z 88) und evtl. den Vorflutgraben L 104. Beim Sagarder Bach handelt es sich um ein Gewässer nach EU WRRL. Es besteht das Ziel, innerhalb realisierbarer Zeiträume einen „guten Zustand“ der Gewässer herzustellen. Gemäß dieser Richtlinie und den in der Folge erlassenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes M-V hatte die Wasserwirtschaftsverwaltung des Landes bis Ende 2009 Maßnahmenprogramme zur Erfüllung der Umweltziele in den Gewässern Mecklenburg-Vorpommerns im ersten Bewirtschaftungszeitraum von 2010 bis 2015 aufzustellen. Derzeit erfolgt in M-V für den zweiten EG-WRRL-Bewirtschaftungszeitraum (2016 -

2021) die Fortschreibung der Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme. Im Ergebnis der BVP wurde für den Sagarder Bach das Bewirtschaftungsziel „guter ökologischer Zustand / guter chemischer Zustand“ festgesetzt. Derzeit befindet sich der Sagarder Bach in einem „schlechten ökologischen Zustand. Im Einzugsgebiet des Sagarder Baches wurde ein signifikanter Stickstoff-Überschuss festgestellt.

Das Gelände ist nach Norden hin abfallend, so dass eine natürliche Entwässerung in den Sagarder Bach gegeben ist. Bei der Umsetzung des Baugebiets ist entlang des Sagarder Baches ein 10 m breiter Gewässerunterhaltungs- und Entwicklungsrandstreifen vorgesehen, der von jeglicher Bebauung freigehalten werden soll. Die Einrichtung des 10 m breiten Gewässerrandstreifens stimmt grundsätzlich mit den WRRL-Zielstellungen überein. Grundsätzlich sollen an Fließgewässern dauerhafte und ausreichend breite beidseitige Gewässerrandstreifen zur Verminderung der Stoffeinträge aus den anliegenden Flächen erhalten bzw. angelegt werden.

Der oberste wasserführende Grundwasserleiter gilt als unbedeckt und damit als gering geschützt. Die Mächtigkeit der bindigen Deckschichten ist mit <5 m angegeben. Der Grundwasserflurabstand liegt im südlichen Teil des Plangebietes zwischen 5 und 10 m, im Norden sinkt der Abstand auf 2 bis 5 m.

Minimierung und Vermeidung: Ein Mindestabstand von 10 m wird als Pflege- sowie Schutzstreifen zum Sagarder Bach eingehalten.

Zustand nach Durchführung: Auf der Fläche ist künftig ein deutlich höherer Versiegelungsgrad zu erwarten (Gebäude, Nebenanlagen, Verkehrsflächen). Das Vorhaben wird den Oberflächenwasserabfluss aufgrund der verstärkten Versiegelung im Plangebiet verändern. OPberflächenwasser kann in den Sagarder Bach abgegeben werden.

Unter Beachtung der Bestimmungen zum Grundwasserschutz sind Art und Umfang der geplanten Bebauung nicht geeignet, das Schutzgut Wasser erheblich zu beeinträchtigen.

### *Martinshafen*

Bestand/Bewertung: Das Plangebiet wird im Süden durch den naturnahen Marlower Bach gebildet (Z 89), der in geringer Entfernung westlich in den Bodden mündet.

Der Marlower Bach ist berichtspflichtig im Sinne der EG-WRRL, die den Mitgliedstaaten das Ziel stellt, innerhalb realisierbarer Zeiträume einen „guten Zustand“ der Gewässer herzustellen. Gemäß dieser Richtlinie und den in der Folge erlassenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes M-V hatte die Wasserwirtschaftsverwaltung des Landes bis Ende 2009 Maßnahmenprogramme zur Erfüllung der Umweltziele in den Gewässern Mecklenburg-Vorpommerns im ersten Bewirtschaftungszeitraum von 2010 bis 2015 aufzustellen. Derzeit erfolgt in M-V für den zweiten EG-WRRL-Bewirtschaftungszeitraum (2016 - 2021) die Fortschreibung der Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme.

Im Ergebnis der BVP wurde für den Marlower Bach das Bewirtschaftungsziel „guter ökologischer Zustand / guter chemischer Zustand“ festgesetzt. Derzeit befindet sich der Marlower Bach in einem „schlechten ökologischen Zustand. Das Einzugsgebiet des Marlower Baches ist als Gebiet mit hoher Nährstoffbelastung (Überschreitung von 5 mg/l NO<sub>3</sub>-N im Jahresmittel) ausgewiesen.

Bei der Umsetzung des Baugebiets Martinshafen ist entlang des Marlower Baches ein 10 m breiter Gewässerunterhaltungs- und Entwicklungsrandstreifen vorgesehen, der von jeglicher Bebauung freigehalten werden soll. Die Einrichtung des 10 m breiten Gewässerrandstreifens stimmt grundsätzlich mit den WRRL-Zielstellungen überein. Grundsätzlich sollen an Fließgewässern dauerhafte und ausreichend breite beidseitige Gewässerrandstreifen zur Verminderung der Stoffeinträge aus den anliegenden Flächen erhalten bzw. angelegt werden.

Der oberste wasserführende Grundwasserleiter gilt auch hier als hoch geschützt und bedeckt. Die



Mächtigkeit der bindigen Deckschichten sowie der Grundwasserflurabstand betragen >10 m.

Minimierung und Vermeidung: Das Gelände der bestehenden Recyclinganlage ist großteils vollversiegelt. Die geplante Nutzung wird zu einer Entsigelung führen und stellt damit eine allgemeine Verbesserung der Situation dar. Eine geordnete Abwasserentsorgung wird durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation sichergestellt. Die nicht zur Versiegelung vorgesehenen Bereiche erhalten eine gärtnerische Gestaltung. Ein Mindestabstand von 10 m wird als Pflege- sowie Schutzstreifen zum Sagarder Bach eingehalten.

Zustand nach Durchführung: Die touristische Nutzung wird den derzeitigen, durch eine gewerbliche Nutzung geprägten Zustand aufwerten. Der zukünftig geringere Versiegelungsgrad bietet Platz für Begrünung und Versickerung.

Vorhabenbedingt sind nur positive Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

### *Neuhof*

Bestand/Bewertung: Der Weiler Neuhof ist nahe am Großen Jasmunder Bodden (ca. 190 m entfernt), jedoch außerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 LNatSchG M-V gelegen. Die für die Arrondierung vorgesehene Teilfläche erscheint räumlich als Teil des Weilers, Reste der früheren Bebauung sind noch erkennbar.

Aufgrund der Nähe zum Großen Jasmunder Bodden liegt die Mächtigkeit der bindigen Deckschichten zwischen 5 und 10 m. Der oberste Grundwasserleiter wird als quasi bedeckt beschrieben und besitzt damit nur einen mittleren Schutz. Das Grundwasserdargebot gilt anders als in den bereits beschriebenen Gebieten aufgrund seines geringen Flurabstands von <2 m als nicht nutzbar. Die mittlere Grundwasserneubildung liegt bei 78,8 mm/a.

Der *Neue Bach*, welcher am nördlichen *Geltungsbereich* beginnt und schon nach 500 m in den Bodden mündet, ist vermutlich künstlichen Ursprungs. Seine Ufer sind überwiegend gemäht. Die umliegende landwirtschaftliche Drainage ist an den Gräben angeschlossen.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben birgt bei normaler Nutzung keine Gefahr hinsichtlich des Zustands des Schutzgutes Wasser. Maßnahmen zur Minimierung können daher nicht benannt werden.

Zustand nach Durchführung: Vorhabenbedingt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser abzusehen.

## **Boden / Geologie**

### *Generell*

Die überwiegend höher gelegenen, meist landwirtschaftlich genutzten Flächen rund um Sagard sind als Grundmoräne von sickerwasserbestimmten Lehmen sowie Tieflehmen geprägt. Den Bachläufen Marlower Bach und Sagarder Bach folgend ändern sich die Bodenverhältnisse. Hier sind sickerwasserbestimmte Sande, grundwasserferne Kolluvisole und Kreideschollen zu finden. In Richtung Großer Jasmunder Bodden dominieren grundwasserbestimmte oder staunasse Lehme sowie Tieflehme, welche zu 40% hydromorph sind. Darunter mischen sich Bereiche wie sickerwasserbestimmte Sand-Tieflehme, grundwasserbestimmte Sande und sandunterlagerte Niedermoore.

Geotope gem. § 20 NatSchAG M-V bzw. besonders wertvolle Bodenbildungen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.



### *Wiesenstraße*

**Bestand/Bewertung:** Die Grundstücke sind von zwei Bodenfunktionsbereichen bestimmt. Der nordwestlich gelegene, größere Teil wird den sickerwasserbestimmten Sanden zugeordnet. Sie gelten allgemein als guter Baugrund mit einer geringen Feuchtestufe. Die sehr gute Filterleistung reduziert die Gefahr der Anreicherung von Schadstoffen.

Im zweiten, süd-östlichen Teilbereich dominieren die sickerwassersbestimmten Lehme und Tieflehme. Sie besitzen eine geringe Filterleistung und ein gutes Puffervermögen. Die Gefahr der Anreicherung von Schadstoffen ist mit mittel angegeben. Hohlformen sind in der Regel vernässt.

Versiegelte Bereiche sind in der bestehenden Gartenanlage in Form von Gebäuden, Stellplätzen und Erschließungswegen vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass die Böden durch die langjährige Nutzung stark verändert sind. Die Ausweisung des Wohngebietes erfolgt am umliegenden Bestand orientiert. Hier sind keine wesentlichen Entwicklungen, die das Schutzgut beeinträchtigen könnten, absehbar. Die vorgefundene Situation steht der geplanten Nutzung nicht entgegen.

**Minimierung und Vermeidung:** Es werden überwiegend anthropogen überformte und teilweise baulich vorgeprägte Flächen in Anspruch genommen. Grundsätzlich beschränkt sich das Vorhaben auf den unbedingt erforderlichen Eingriff in das Schutzgut Boden.

**Zustand nach Durchführung:** Die Versiegelung im Plangebiet wird sich im Vergleich zur Vorbelastung deutlich erhöhen. Es sind möglicherweise unterkellerte Einfamilienhäuser, Terrassen, Wege und Stellplätze geplant. Zu einem geringen Teil wird es sich dabei um teilversiegelte Flächen handeln (z.B. Rasenfugenpflaster).

### *Töpferberg*

**Bestand/Bewertung:** Die derzeit der Pferdehaltung dienenden Grundstücke werden zu einem Wohngebiet mit ca. 13 Bauplätzen entwickelt. Die Bodenverhältnisse sind identisch mit dem Bereich der Wiesenstraße. Der nördliche Teil ist geprägt von sickerwasserbestimmten Lehmen und Tieflehmen. Weiter südlich herrschen sickerwasserbestimmte Sande vor.

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. Da jedoch keine konkreten Anhaltspunkte und Beweise für das tatsächliche Vorliegen dieses Verdachtes bestehen, sollten im Rahmen anschließender flächenscharfer Bebauungsplanverfahren Untersuchungen in Abstimmung mit dem Fachgebiet Umweltschutz durchgeführt werden.

**Minimierung und Vermeidung:** Das Vorhaben wird auf einer bereits vorbeeinträchtigten Fläche realisiert, wodurch Eingriffe in bisher unveränderte Bodenbildungen vermieden werden. Die Ergänzung eines Wohngebietes innerhalb eines Quartiers (Lückenbebauung) im urbanen Raum, entspricht dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (vgl. § 1a BauGB).

**Zustand nach Durchführung:** Die Versiegelung im Plangebiet wird sich im Vergleich zur Vorbelastung erheblich erhöhen; es werden Flächen für Wohngebäude, Nebengebäude, Erschließungsweg sowie PKW-Stellplätze beansprucht. Es ist davon auszugehen, dass die Planung nicht geeignet ist das Schutzgut Boden erheblich zu gefährden.

### *Schulstraße*

**Bestand/Bewertung:** Im gesamten Bereich der Schulstraße herrschen sickerwasserbestimmte Lehme und Tieflehme vor. Der schmale Bereich ist durch die längsseitig angrenzenden baulichen



Nutzungen (L 30 und Schulstraße mit mehrgeschossigem Wohnungsbau) geprägt.

Das Grundstück des ehemaligen Heizhauses ist mit diversen Gebäuden bebaut und im Außenraum stark versiegelt.

Wertvolle und unberührte Böden sind nicht betroffen.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben wird auf einer bereits vorbeeinträchtigten Fläche realisiert, wodurch Eingriffe in bisher unveränderte Bodenbildungen vermieden werden.

Zustand nach Durchführung: Der Versiegelungsgrad wird sich nach Umsetzung des Vorhabens teilweise deutlich erhöhen. Er werden Flächen für Gewerbegebäude sowie die dazugehörige Infrastruktur beansprucht.

#### *Am Sagarder Bach*

Bestand/Bewertung: Das Gelände an der Glower Straße fällt nach Norden hin zum dort querenden Sagarder Bach hin ab. Die Böden sind geprägt von grundwasserfernen Kolluvisolen, hierbei handelt es sich um alte Abschlammungen der umliegenden Flächen.

Minimierung und Vermeidung: Es werden keine unberührten oder wertvollen Böden überformt. Es handelt sich ausschließlich um Flächen, die bereits siedlungsnah geprägt sind.

Zustand nach Durchführung: In Umsetzung der Planung wird sich die Versiegelung im Bereich durch Gebäude, Nebenanlagen und Erschließungsflächen deutlich erhöhen.

#### *Martinshafen*

Bestand/Bewertung: Die Teilfläche befindet sich in ca. 400 m Entfernung zum Großen Jasmunder Bodden in Martinshafen. Der überwiegende Flächenanteil (Recyclingplatz) ist derzeit vollständig versiegelt; im südlichen Randbereich besteht ein größerer Flachbau (ehem. Betriebswohnungen). Im Osten greift das Plangebiet auf eine kleine Ackerfläche aus.

Aufgrund der Nähe zum Bodden sind die Lehme und Tieflehme in diesem Bereich grundwasserbestimmt und/oder staunass bzw. 40% hydromorph, so dass eine Regenwasserversickerung möglicherweise schwierig ist.

Minimierung und Vermeidung: Aufgrund der starken Vorbelastung (Versiegelung) kann das gesamte Vorhaben als Minimierungsmaßnahme betrachtet werden.

Zustand nach Durchführung: Der Zustand des Schutzguts Boden wird sich verbessern. Die Vollversiegelung wird aufgelockert, zwischen den Gebäuden entstehen gärtnerische Anlagen. Die Landwirtschaftsflächen und Gehölzstreifen dienen in Zukunft u.a. der Abgrenzung zur offenen Landschaft.

#### *Neuhof*

Bestand/Bewertung: Der Weiler Neuhof ist nahe am Großen Jasmunder Bodden (ca. 190 m entfernt) gelegen. Es herrschen grundwasserbestimmte und/oder staunasse Lehme/Tieflehme, 40% hydromorph vor. Das Regenwasser wird in der Ortslage über eine Vorflut abgeleitet. Auch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind mit Drainagen durchzogen. Kleine Gewässer zeugen von den schlechten Versickerungsmöglichkeiten.

Der zur Arrondierung vorgesehene Bereich im Süden des Weilers ist durch die frühere Bebauung geprägt. Fundamente der ehemaligen Bebauung sind noch zusehen.

Minimierung und Vermeidung: Als Minimierungsmaßnahme ist die Nutzung einer brachliegenden Siedlungsfläche in Anschluss an eine bereits touristisch genutzte Fläche annehmbar.



**Zustand nach Durchführung:** Das Grundstück wird beräumt und locker entsprechend der örtlichen Struktur mit Ferienhäusern und deren Nebenanlagen bebaut. Der Versiegelungsgrad wird moderat zunehmen.

## Pflanzen und Tiere

### Generell

Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) macht für das Stadtgebiet von Sagard keine Angaben. Die umliegenden Bereiche sind als Orchideen-Buchenwald kalkreicher Standorte insbesondere über anstehender Kreide sowie als Waldmeister-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Perlgras-Buchenwald ausgewiesen. Dieser Bestand würde sich einstellen, wenn jegliche Nutzung der Flächen aufgegeben und eventuelle Aufschüttungen zurückgebaut würden. Es ist davon auszugehen, dass diese Angaben auch für die Plangebiete innerhalb von Sagard zutrifft. Die Bereiche Martinshafen und Neuhof werden dem Komplex Waldgersten-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Lungenkraut-Buchenwald zugeordnet.

Das gesamte Plangebiet befindet sich in einem positiv kartierten Messtischquadranten (1447-3) der Fischotter. Die örtlichen Bäche Sagarder Bach und Marlower Bach bieten dem Otter ein mögliches Durchzugshabitat. Der Durchlass am Sagarder Bach (Glower Straße) soll aktuell fischottergerecht hergerichtet werden. Totfunde sind jedoch bislang nicht bekannt. Die küstennahen Bereiche am Großen Jasmunder Bodden eignen sich ebenfalls als Lebensraum des Fischotters.

Weiterhin wurde zwischen 2011 und 2013 ein brütendes Rotmilanpaar im Quadranten beobachtet. Als Horststandort eignen sich größere zusammenhängende Waldflächen, die den Vögeln eine gewisse Ungestörtheit bieten. Die überwiegenden Vorhaben befinden sich im Stadtgebiet von Sagard, die relevante Fläche in Martinshafen ist jahrelang stark gewerblich beansprucht worden. Der Standort Neuhof ist von geringer Flächengröße und an einen belebten Siedlungsbereich angegliedert. Angesichts der Siedlungszusammenhangs aller Teilflächen sind dies nicht geeignet, den Rotmilan und seinen Lebensraum negativ zu beeinflussen.

Ebenso ist der Seeadler im Messtischquadranten aktiv. Im Zeitraum zwischen den Jahren 2007 und 2012 waren zwei Horste mindestens einmal besetzt. Der Seeadler verlangt noch stärker als der Rotmilan nach einem ungestörten Brutplatz, alle Teilflächen und deren siedlungsnah geprägte Umgebung (300 m Radius) sind ungeeignet, dem Seeadler ein geeignetes Bruthabitat zu bieten.

Rastende Wildvögel bevorzugen ausgedehnte offene Flächen, die einen weiten Blick zulassen. Zudem werden Äcker, die ein gewisses Nahrungspotential bieten favorisiert. Die sich innerhalb von Sagard befindenden Vorhaben sind zwar teilweise unweit von ausgewiesenen Rastgebieten entfernt, liegen wohl aber räumlich durch stark befahrene Straßen (L 30) oder dichte Bebauung getrennt. Das betrifft vor allem die Vorhaben: Schulstraße, Töpferberg und Am Sagarder Bach.

Allgemein sind zum Schutz möglicher Brutstätten im Gehölzbestand Baumfäll- und -pflgearbeiten gem. BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig.

Die Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist allgemein im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung vertieft zu prüfen. Im positiven Fall sind vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Leistungsfähigkeit (CEF-Maßnahmen) vorzusehen, die mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

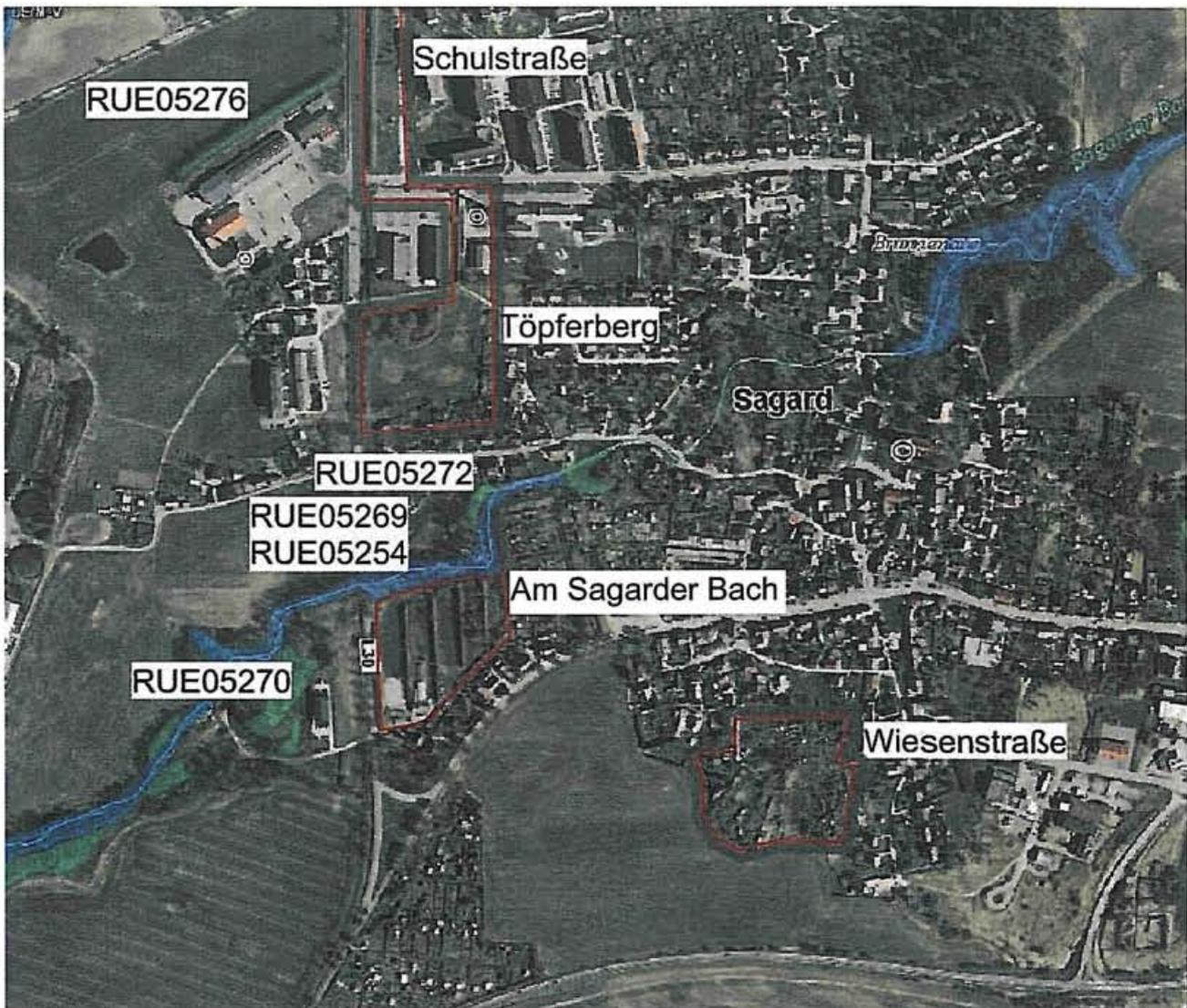


Abbildung 11: gem. § 20 NatSchAG-MV geschützte Biotope im Umfeld der Änderungsbereiche (Quelle: Kartenportal Umwelt MV)

### Wiesenstraße

**Bestand/Bewertung:** Die Fläche befindet sich am südlichen Ortsrand von Sagard. Ein kleiner Graben markiert ihre Abgrenzung zum südlich anschließenden Acker, wobei ein bestehendes Wohngebiet das restliche Umfeld bildet. Die typische Gartenanlage weisen keine besonders wertvollen Strukturen auf. Für das Vorhaben werden überwiegend bereits baulich bzw. durch Nutzungen vorbeeinträchtigte Biotoptypen beansprucht.

Es herrschen allgemeine Biotoptypen des Siedlungsraumes vor. Die Vertreter der Baumschicht setzen sich überwiegend aus Obstgehölzen unterschiedlichen Alters zusammen. Rasenflächen, geschnittene Hecken, Ziergehölze und Staudenbeete wechseln sich mit Früchten der Nutzgärten ab. Teilweise sind die Gärten mit kleinen Gebäuden bebaut, befestigte Wege, Terrassen und Stellplätze beinhalten weitere Versiegelungen.

Alle umliegenden gem. § 20 NatSchAG-MV gesetzlich geschützten Biotope befinden sich ausreichend entfernt. Am nächsten gelegen ist der Sagarder Bach mit einer Entfernung von 335 m.

Wertgebende Elemente des Naturraums werden nicht beeinträchtigt.

Das Vorkommen geschützter bzw. streng geschützter Arten kann generell auch in Siedlungsbereichen nicht ausgeschlossen werden.

**Fledermäuse:** Der Baumbestand sowie die Gebäude wurden im Gebiet auf Spuren von Fledermäusen (Kratzspuren, Kotspuren, Höhlungen, Rindentaschen und Nischen) hin untersucht, was allerdings aufgrund der schlechten Zugänglichkeit der einzelnen Parzellen nicht flächendeckend möglich war. Daher ist nicht auszuschließen, dass die zahlreichen bestehenden Gartenhäuser etc. als Sommer- oder Tagesquartier genutzt werden. Die Beschaffenheit der Grundstücke mit ihren linearen Gehölzstrukturen und der großen Freifläche (Landwirtschaft im Süden) bietet einigen Fledermausarten ein geeignetes Jagdrevier.

**Vögel:** Im Zuge der Begehung wurden mehrere Nistkästen aufgefunden. Sonstige Nester waren nicht zusehen. Die strukturreiche Gartenlandschaft mit ihren Hecken, Obstgehölzen, Gebäuden und Freiflächen bietet v.a. den im siedlungsnahen Bereich nistenden Generalisten ein gewisses Habitat (Versteck- und Nahrungsmöglichkeiten). Mögliche Bewohner des Plangebietes sind beispielsweise der Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) oder der Buntspecht (*Dendrocopos major*).

**Reptilien:** Für streng geschützte Reptilienarten stellt das Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum dar. Auf der als Gartenland genutzten Fläche stehen nur wenige ungestörte Versteckmöglichkeiten und Rückzugsräume zur Verfügung. Weiterhin fehlen im Quartier exponierte Sonnenplätze und gleichzeitig Versteckmöglichkeiten.

**Amphibien:** Für streng geschützte Amphibien bieten das Plangebiet und seine Umgebung keine geeigneten Habitate. Weder ein passendes Laichgewässer noch ein bewaldeter oder schonend genutzter, lockerer Boden als Überwinterungsplatz sind im Plangebiet zu finden.

Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Bereichs derzeit nicht bekannt. Es werden von der Planung keine Flächen mit besonderen Habitatqualitäten beansprucht, welche das Vorhandensein streng geschützter Arten vermuten ließen. Aufgrund der Beschaffenheit der Teilfläche sollte in anschließenden Verfahren vor allem die Betroffenheit der Avifauna weitergehend betrachtet werden:

**Minimierung und Vermeidung:** Das Änderungsgebiet soll nachfrageabhängig und schrittweise mit Wohnhäusern bebaut werden, wobei angesichts der bestehenden zu übernehmenden Erschließungsstruktur die bisherige Gartennutzung und die zukünftige Wohnnutzung parallel zueinander stattfinden werde. Somit wird der vorhandenen Fauna eine schonende Anpassung an zu erwartende Veränderung ermöglicht.

**Zustand nach Durchführung:** Die Wohnnutzung wird einen größeren Versiegelungsgrad verursachen. Zufahrten, Stellplätze und Terrassen entstehen. Die Biotoptypen werden in den jeweiligen Bauparzellen weitgehend verloren gehen, einige Bäume bleiben gegebenenfalls erhalten. Biotoptypen mit übergeordneter Bedeutung bzw. übergeordneten Habitatstrukturen sind vom Vorhaben jedoch nicht betroffen.

Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere dar.

### *Töpferberg*

**Bestand/Bewertung:** Die Teilfläche Töpferberg liegt mindestens 110 m vom nächstgelegenen gem. § 20 NatSchAG – MV gesetzlich geschützten Biotop, dem Sagarder Bach und seinen begleitenden naturnahen Gehölzen, entfernt. Das geplante Vorhaben wird aufgrund der Entfernung und der trennenden Bebauung dazwischen keinen Einfluss auf das Biotop ausüben.



Besonders wertvolle Biotoptypen konnten im Plangebiet selbst nicht vorgefunden werden. Das Gebiet setzt sich aus einer intensiv als Pferdweide genutzten Grünfläche sowie randlich gelegenen Gehölzgruppen zusammen. Eine lineare Gehölzstruktur grenzt das Grundstück von der stark befahrenen Glower Straße ab. In der Baumschicht sind die Silber-Weide (*Salix alba*) und die Gemeinde Esche (*Fraxinus excelsior*) dominant.

Von der westlich an die Ortslage angrenzenden offenen Landschaft ist die Fläche durch die stark befahrene L 30 sowie die östlich liegenden Siedlungsbereiche (u.a. Kläranlage, Siedlungssplitter, landwirtschaftliche Hofstelle) abgetrennt.

*Fledermäuse:* 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.

Das Vorkommen geschützter bzw. streng geschützter Arten kann generell auch in Siedlungsbereichen nicht ausgeschlossen werden.

*Vögel:* 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.

*Reptilien:* Streng geschützte Reptilienarten sind auf dem Grundstück nicht zu vermuten. Die offene Rasenfläche bietet keinerlei Versteckmöglichkeiten oder lockerbödiges Fortpflanzungshabitat.

*Amphibien:* Auch streng geschützte Amphibien sind auf dem Gelände nicht zu erwarten. Geeignete Laichhabitats sind auch im weiteren Umfeld nicht vorhanden. Lockerbödiges Überwinterungsplätze stehen ebenfalls nicht zur Verfügung.

Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Bereichs derzeit nicht bekannt. Es werden von der Planung keine Flächen mit besonderen Habitatqualitäten beansprucht, welche das Vorhandensein streng geschützter Arten vermuten ließen. Aufgrund der Beschaffenheit der Teilfläche sollten in anschließenden Verfahren vor allem die Betroffenheit der Avifauna weitergehend betrachtet werden:

Minimierung und Vermeidung: Die ortstypisch lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern innerhalb eines bereits beeinträchtigten Gebietes vermeidet Eingriffe in derzeit ungestörten Naturbereichen. Das Vorhaben beansprucht keine völlig ungestörten Landschaftsräume und wird auf das unmittelbar notwendige Maß beschränkt. Durch die gärtnerische Anlage der Grundstücksflächen werden vielfältige Vegetationsstrukturen geschaffen. Ein Großteil der Bäume bleibt als Abgrenzung zur Straße erhalten.

Zustand nach Durchführung: Das Änderungsgebiet wird vollständig überformt, fast alle Biotoptypen gehen verloren. Mehrere Wohnhäuser werden gebaut, Flächen für Zuwegungen, Terrassen und Stellplätze versiegelt. Die übrigen Bereiche erhalten eine gärtnerische Gestaltung.

### *Schulstraße*

Bestand/Bewertung: Die vorhandene Grünfläche diente bisher als Abstandsfläche zwischen der Glower Straße und den Zeilenbauten im Osten. Ein flacher Lärmschutzwall direkt an der Straße, diverse Bäume (junge Hainbuchen, *Carpinus betulus*) sowie ein Spielplatz sind auf der Rasenfläche zu finden. Der Wall ist ebenfalls mit Rasen begrünt. Zwischen dem Wohnblock und der Grünfläche befinden sich PKW-Stellplätze und ein Erschließungsweg. Das zur Änderungsfläche dazugehörige ehemalige Heizhaus befindet sich etwas entfernt auf der anderen Straßenseite, neben der örtlichen Grundschule. Das Grundstück ist überwiegend mit Gebäuden bebaut, Wege und



Stellplätze bestimmen den Außenraum. Als Abgrenzung zur Straße wurden geschnittene Hecken angelegt.

Ein gem. §20 NatSchAG-MV gesetzlich geschütztes Biotop befindet sich auf der anderen Seite der Glower Straße ca. 30m entfernt hinter dem Einkaufskomplex als Abgrenzung zur offenen Landschaft. Hierbei handelt es sich um eine naturnahe Feldhecke mit der Registriernummer RUE05276. Seine Größe beträgt 1.151 m<sup>2</sup>. Das Vorhaben ist aufgrund der trennenden Wirkung der Glower Straße und der Einkaufsläden nicht geeignet das geschützte Biotop zu beeinflussen. Die übrigen geschützten Biotope sind mind. 200 m vom Vorhaben entfernt.

Das Vorkommen geschützter bzw. streng geschützter Arten kann generell auch in Siedlungsbereichen nicht ausgeschlossen werden.

*Fledermäuse:* Das Änderungsgebiet bietet einigen Fledermausarten mit seinen Freiflächen und Gehölzen ein gutes Nahrungs- und Jagdrevier. Vereinzelt Bäume sind untergeordnet auch als Tagesquartier geeignet. Spuren von Fledermäusen konnten bei einer Begehung allerdings nicht festgestellt werden. Die Gebäude des ehemaligen Heizhauses wurden massiv errichtet und permanent unterhalten. Ob Räume, die sich als Winterquartier eignen für die Tiere zugänglich sind, ist nicht bekannt. Nischen und Unterschlüpfen, die einigen Fledermausarten als Sommerquartier dienen, können nicht ausgeschlossen werden.

*Vögel:* Das Gebiet an der Schulstraße bietet gegebenenfalls einigen Generalisten einen Lebensraum. Die wenigen Bäume wiesen zum Zeitpunkt der Kartierung keine Nester auf. Auf der anderen Straßenseite beginnt eine als Rastgebiet für Zugvögel ausgewiesene landwirtschaftliche Fläche, die in der letzten Saison mit Mais bestellt war (sehr beliebtes Nahrungshabitat der Kraniche, Grus grus, beim Maisanbau wird gerne auf Wechselfrucht verzichtet). Es ist davon auszugehen, dass die Zugvögel nicht bis dicht an die stark befahrene Glower Straße herankommen. Außerdem besitzt die mit Natursteinpflaster befestigte Straße einen abgrenzenden akustischen sowie visuellen Einfluss auf das Rastgebiet. Das ehemalige Heizhaus zeigt soweit einsehbar, keine verlassenen Schwalbennester oder ähnliche Spuren an den Fassaden, Nester im Außenraum wurden ebenfalls nicht vorgefunden.

*Reptilien:* Die intensiv gepflegte Rasenfläche bietet streng geschützten Reptilien keinen geeigneten Lebensraum. Auch die Fläche am Heizhaus ist ungeeignet.

*Amphibien:* Streng geschützte Amphibienarten sind im Untersuchungsgebiet nicht zu vermuten.

Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Bereichs derzeit nicht bekannt. Es werden von der Planung keine Flächen mit besonderen Habitatqualitäten beansprucht, welche das Vorhandensein streng geschützter Arten vermuten ließen. Es ist davon auszugehen, dass das Vorhaben keinen negativen Einfluss auf die vorhandene Fauna ausüben wird.

Minimierung und Vermeidung: Die Umnutzung einer schmalen Rasenfläche zwischen einem Wohnblock und einer stark befahrenen Straße zu einem Gewerbestandort innerhalb eines Ortes, ist als gelungene Lückenbebauung zu betrachten. Auch die Fläche des Heizhauses ist aufgrund ihres hohen Versiegelungsgrades und der Lage inmitten von Bebauung als vorbeeinträchtigt zu werten. Ein qualitativ hochwertiger Umbau eines bereits beeinträchtigten Gebietes vermeidet Eingriffe in derzeit unberührte Natur. Das Vorhaben beansprucht keine völlig ungestörten Landschaftsräume und wird auf das unmittelbar notwendige Maß beschränkt.

Zustand nach Durchführung: Die Rasenfläche sowie der Lärmschutzwall werden abgeschoben. Mehrere Gewerbegebäude entstehen. Der Großteil der Außenbereichsflächen wird für Stellplätze und Zufahrten benötigt. Eine gärtnerische Anlage der übrigen Flächen wertet das Quartier auf. Am Heizhaus wird der Versiegelungsgrad gegeben falls verringert.



## Am Sagarder Bach

**Bestand/Bewertung:** Das Änderungsgebiet liegt östlich der Glower Straße, eine dichte Hecke dient als Abgrenzung zur stark befahrenen Straße. Südlich der Fläche befindet sich straßenbegleitend entlang der Ernst-Thälmann Straße ein älteres Wohngebiet mit Einfamilienhäusern und rückwärtigen Nebengebäuden; östlich schließt eine Kleingartenanlage an. Nördlich bildet der Sagarder Bach eine natürliche Grenze.

Im Plangebiet fallen mehrere lineare Heckenstrukturen aus *Ligustrum vulgare* (Gewöhnlicher Liguster) auf, die blickdicht parallel zur Glower Straße verlaufen. Die Flächen dazwischen dienen der intensiven Pferdehaltung und bestehen aus kurzem Rasen. Zum Sagarder Bach (nach Norden) fällt das Grundstück ab, die Pferde haben keinen Zugang zum Wasser. Die etwas unübersichtlichen Stallgebäude, einschließlich eines kleinen Reitplatzes und eines Wirtschaftshofes, befinden sich am südlichen Planungsrand. Bäume sind nur vereinzelt vorhanden.

Das Plangebiet ist umgeben von gem. § 20 NatSchAG-MV gesetzlich geschützten Biotopen. Der Sagarder Bach (RUE05269, RUE05254) grenzt nördlich direkt an die Fläche (geschützt als ‚Naturnahe und unverbaute Bach- und Flußabschnitte, einschl. der Uferveg. / Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder‘). Der geschützte Abschnitt mit einer Fläche von 18.519 m<sup>2</sup> wird gemäß Biotopbogen wie folgt beschrieben: ‚In der Ortslage Sagard ist der Bach verbaut bzw. begradigt oder wird bis an das Ufer genutzt. Westlich der B 96 durchfließt er Ackerland und ist von Eschensäumen mit einzelnen Erlen begleitet, bis max. 2 (5) m ins Gelände erodiert. Offene Uferbereiche sind von Brennesselfluren oder Pestwurzbeständen gesäumt. Bis zur Siedlung Vorwerk erscheint der Bach naturnah in seinem ursprünglichen Verlauf. Im letzten Abschnitt fließt er grabenartig ausgebaut in den Bodden. Hier werden die Ufer regelmäßig gemäht. Das Wasser weist eine starke milchig-kalkige Trübung auf. Den Bach begleitend befinden sich mehrere Gehölzbiotope. Auf der anderen Straßenseite (westlich vom Plangebiet) liegt das ca. 60 m entfernte Naturnahe Feldgehölz (RUE05270) bestehend aus Eschen, Erlen und Weiden mit einer Fläche von 4.181 m<sup>2</sup>. 50 m in Richtung Norden ist eine Strauchgruppe (RUE05272) auf einer Fläche von 736 m<sup>2</sup> zu finden. Die übrigen geschützten Biotope sind weiter entfernt.

Von der offenen Landschaft ist die Fläche durch die stark befahrene L 30 sowie die östlich liegenden Siedlungsbereiche (u.a. Kläranlage, Siedlungssplitter, landwirtschaftliche Hofstelle) abgetrennt.

Das Vorkommen geschützter bzw. streng geschützter Arten kann generell auch in Siedlungsbereichen nicht ausgeschlossen werden.

**Fledermäuse:** Aufgrund der Unzugänglichkeit des Grundstücks ist das Potenzial für Fledermäuse nicht genau abzuschätzen. Möglichkeiten für Tages- oder Sommerquartiere sind anzunehmen. Als Jagdgebiet ist das weitläufige Quartier ebenfalls zu nutzen.

**Vögel:** Brütende Vögel sind auf dem verwinkelten Grundstück zu vermuten, wobei Nester oder Nistkästen nicht gesichtet wurden. Bei Einhaltung der gesetzlichen Fällzeiten sind keine Beeinträchtigungen der Avifauna abzusehen.

**Fischotter:** Die Nähe des Plangebietes zum Sagarder Bach muss bei der Betrachtung des Fischotters mit berücksichtigt werden. Der Bach dient potenziell als Durchzugshabitat, wobei der Durchlass unter der Glower Straße aktuell fischottergerecht ausgebaut ist. Sofern ein ausreichender gewässerbegleitender Korridor freigehalten wird, ist das Vorhaben nicht geeignet den Fischotter zu gefährden.

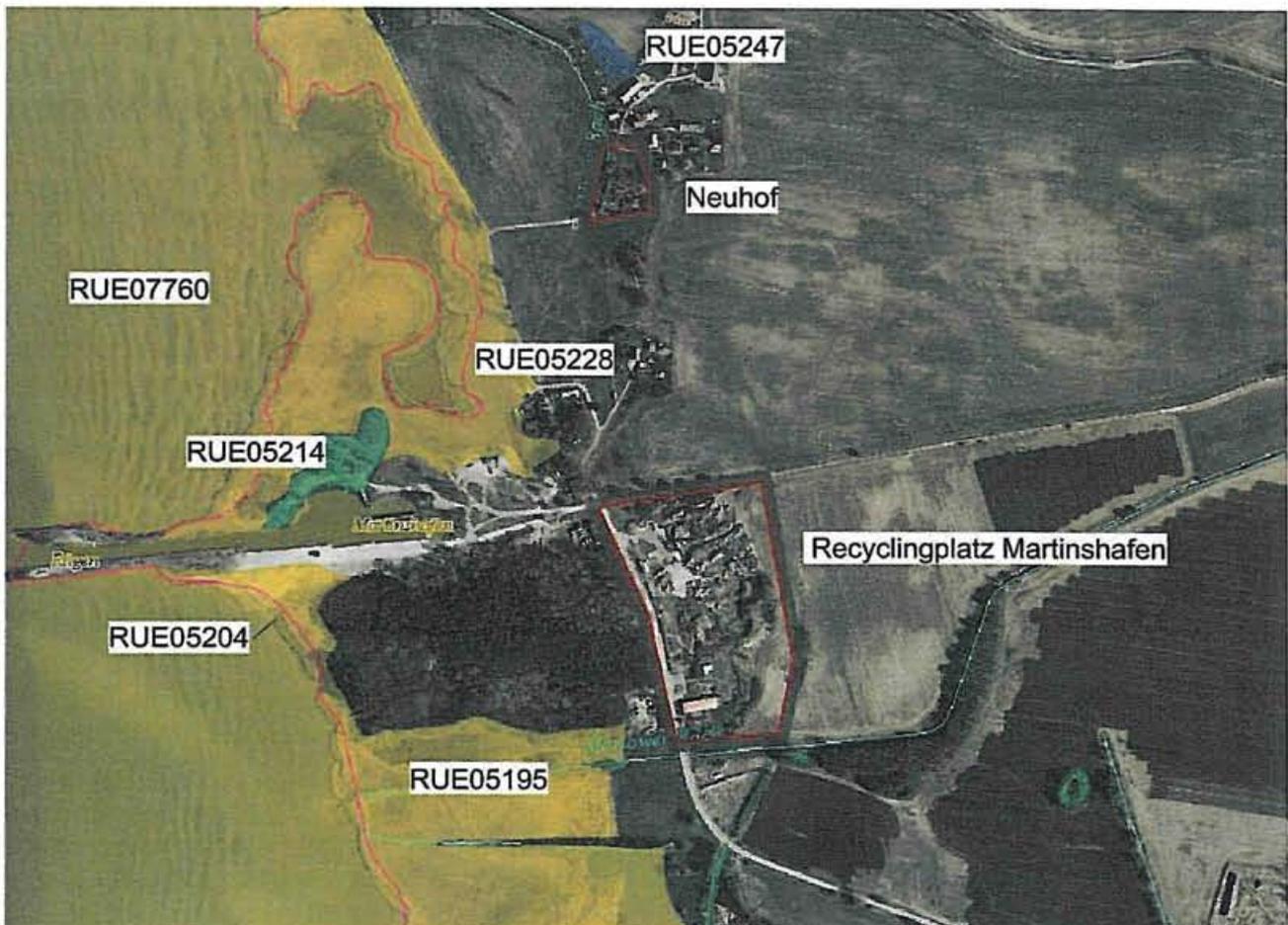
**Fische und Rundmäuler:** Im Mündungsbereich des Sagarder Baches sind mehrere gemäß Rote Liste MV geschützte Arten kartiert worden. Hierbei handelt es sich um den Dreistachligen Stichling, um den Neunstachligen Stichling sowie um die Plötze. Es ist davon auszugehen, dass das Vorhaben einen möglichen Bestand nicht beeinflussen wird.

**Reptilien und Amphibien:** Besonders geschützte Arten sind im Plangebiet nicht zu vermuten.

Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Bereichs derzeit nicht bekannt. Sofern ein entsprechender gewässerbegleitender Streifen berücksichtigt wird, werden von der Planung keine Flächen mit besonderen Habitatqualitäten beansprucht, welche das Vorhandensein streng geschützter Arten vermuten ließen. Aufgrund der Beschaffenheit der Teilfläche sollte in anschließenden Verfahren vor allem die Betroffenheit der Fledermäuse und Avifauna weitergehend betrachtet werden.

**Minimierung und Vermeidung:** Der Abstand des Vorhabens zum Sagarder Bach wird ein Maß von 10 m nicht unterschreiten. Diese Zone dient dem Unterhalt des Gewässers und der Abgrenzung möglicher Habitate. Ein qualitativ hochwertiger Umbau eines bereits vorge nutzten, siedlungsgeprägten Gebietes vermeidet Eingriffe in derzeit unberührte Natur.

**Zustand nach Durchführung:** Die vorhandene Nutzung wird aufgegeben, wobei der überwiegende Teil der Biotopausstattung verloren geht. Eine Neubebauung im Rahmen der östlich angrenzenden Wohngebäude wird angestrebt. Die nicht zur Versiegelung vorgesehenen Flächen erhalten eine gärtnerische Gestaltung.



**Abbildung 12: gem. §20 NatSchAG-MV geschützte Biotope im Umfeld der Änderungsbereiche (Quelle: Kartenportal Umwelt MV)**

**Bestand/Bewertung:** Der ca. 400 m entfernte Große Jasmunder Bodden sowie seine Verlandungsbereiche stellen die wichtigsten benachbarten, gesetzlich geschützten Biotope dar. Das den Marlower Bach begleitende Biotop mit dem Namen: ‚Offenwasser Bodden; Phragmites-Röhricht; salzbeeinflusst‘ (RUE05195) ist etwa 60 m vom Planbereich entfernt. Sein Gesetzesbegriff lautet: Bodengewässer mit Verlandungsbereichen; Röhrichtbestände und Riede. Seine Gesamtfläche um-



fasst 347.349 m<sup>2</sup>. Daran angrenzend ist das geschützte Offenwasser des Boddens (RUE07760) gelegen. Seine Gesamtfläche beträgt 87.628.788 m<sup>2</sup>. Weiter südlich befinden sich mehrere kleine, geschützte Feldgehölze, teilweise besitzen sie eine Größe von unter 200 m<sup>2</sup>.

Aufgrund der vorhandenen Nutzung (Recyclingplatz mit BlmSch-Genehmigung) ist eine deutliche Vorbeeinträchtigung gegeben. Das Vorhaben wird sich nicht negativ auf die geschützten Bereiche auswirken, vielmehr werden durch den Wegfall der gewerblichen Nutzung erhebliche Immissionsbelastungen wegfallen (Lärm und Staub). Das Gelände der Recyclingfläche ist vollständig versiegelt und hoch eingezäunt. Derzeit lagern noch Berge mit den unterschiedlichsten Stoffen auf dem Gelände, teilweise sind sie bereits mit erster Spontanvegetation bewachsen. Zur Änderungsfläche zählen ebenfalls ein angrenzender Grünstreifen sowie ein schmaler Ackerstreifen, die zukünftig als Ausgleichsfläche entwickelt werden soll (Randeingrünung und Pufferstreifen).

Das Vorkommen geschützter bzw. streng geschützter Arten kann generell auch in Siedlungsbereichen nicht ausgeschlossen werden.

*Fledermäuse:* Tages- oder Sommerquartiere sind auf der Änderungsfläche nicht zu vermuten, da nur wenige Möglichkeiten zur Verfügung stehen. Ein kleines massiv errichtetes Gebäude steht ungenutzt auf dem Grundstück und ist durch diverse Öffnungen für Tiere zugänglich. Das gesamte Gelände, in Verbindung mit dem in der Nachbarschaft gelegenen Waldstück, ist als potenzielles Jagdrevier anzusehen.

*Vögel:* Brutvögel sind auf der Fläche nicht zu vermuten, da es an geeigneten Nistmöglichkeiten fehlt. Zu erwähnen ist das kleine für Vögel zugängliche Gebäude und ein paar Sträucher in randlicher Lage. Vorhandene Nester wurden nicht vorgefunden.

Das Plangebiet liegt in einer für das Rastgeschehen grundsätzlich wertvollen Umgebung. Die östlich angrenzend an die Teilfläche ausgewiesenen Rastgebiete besitzen eine Größe von 75 ha und sind mit der Kategorie 3 (hoch bis sehr hoch) bewertet (stark frequentierte Nahrungs- und Ruhegebiete in Rastgebieten der Klasse A oder bedeutendste Nahrungs- und Ruhegebiete in Rastgebieten der Klasse B). Direkt nördlich des ländlichen Weges nach Sagard liegt ein großes Rastgebiet mit Rastgebietsfunktion 4 (sehr hoch - außerordentlich hohe Bedeutung innerhalb eines Rastgebietes der Klasse A - i.d.R. direkt mit einem Schlaf- bzw. Ruheplatz verbunden) mit einer Flächengröße von 521 ha. Angesichts der bisher gewerblichen Nutzung des Recyclingplatzes mit zeitweilig erheblichen Lärmemissionen müssen die direkt angrenzenden Flächen jedoch als erheblich vorbelastet gelten. Die Abgrenzung der Rastgebiete ist zudem ungenau; die Schraffur überlagert erkennbar auch die Gewerbeflächen selbst und berücksichtigt nicht die Fluchtdistanz der Tiere zu Deckung bietenden Gehölzbeständen.

*Reptilien und Amphibien:* Angesichts der vorhandenen gewerblichen Nutzung bietet die fast vollständig versiegelte Fläche sowie die dazugehörigen Nebenflächen Reptilien sowie Amphibien keinen geeigneten Lebensraum.

*Fische und Rundmäuler:* 100 m südlich der Änderungsfläche mündet der Marlower Bach in den Großen Jasmunder Bodden. Im Jahr 2012 gab es hier einen Fund des Neunstacheligen Stichlings (*Pungitius pungitius*). Im weiter entfernten Sagarder Bach wurden östlich der Mündung, der Neunstachelige Stichling (*Pungitius pungitius*) sowie der Dreistachelige Stichling (*Gasterosteus aculeatus*) gefangen. Hier sind auch einige Plötze (*Rutilus rutilus*) kartiert worden. Alle drei Arten gelten als einheimisch und sind in der Roten Liste MV erfasst, worin ein detaillierter Schutzstatus nicht angegeben ist. Aufgrund der Entfernung zu den Gewässern ist davon auszugehen, dass das Vorhaben keinen Einfluss auf die Arten besitzt.

Die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird maßgeblich von der Zeitspanne abhängen, die zwischen Aufgabe der gewerblichen Nutzung sowie der Neuerschließung liegen wird. Derzeit sind repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten innerhalb des Bereichs derzeit nicht bekannt. Es werden von der Planung keine Flächen mit besonderen Habitatqualitäten

beansprucht, welche das Vorhandensein streng geschützter Arten vermuten ließen. Sofern ein nahtloser Übergang erfolgt, sollte in anschließenden Verfahren vor allem die Betroffenheit der Avifauna weitergehend betrachtet werden.

**Minimierung und Vermeidung:** Das Plangebiet soll durch eine Randeingrünung bzw. Pufferstreifen gegen die angrenzenden Ackerflächen abgegrenzt werden (naturnahe Hecke auf der landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche). Dabei schließt die neue Randeingrünung unmittelbar an ein bereits bestehendes Feldgehölz an, das als Deckung bietende Struktur die angrenzende Rastfläche de facto bereits im Südwesten begrenzt.

Insgesamt wird die Umnutzung des gewerblichen Recyclingplatz in ein touristisches Sondergebiet mit einer deutlichen Aufwertung einhergehen (Entsiegelung, Wegfall der Emissionen), so dass weitere Minimierungsmaßnahmen nicht genannt werden können.

**Zustand nach Durchführung:** Das vorhandene Recyclingmaterial wird beseitigt und die Fläche entsiegelt. Die randlich gelegen en einzelnen Gebüsch werden evtl. teilweise entfernt. Auf der Fläche entstehen Ferienhäuser und/oder eine Hotelanlage mit strukturreichen Grünbereichen. Auf der miteinbezogenen landwirtschaftlichen Fläche sind zur freien Landschaft hin abgrenzende Grünflächen geplant.



Abbildung 10 Rastgebiete mit Darstellung der Teilfläche  
(Quelle: Kartenportal Umwelt MV)

### Neuhof

**Bestand/Bewertung:** Das Plangebiet liegt südlich angrenzend an den bereits touristisch genutzten Siedlungsbereich von Neuhof. Seine Biotoptypen deuten auf eine ehemalige Hofstelle, die zwischenzeitlich als Garten genutzt wurde, hin. Mehrere hohe Erdhaufen, die im Zuge des Abrisses der Altbebauung und einer nach Bau der Kellersohle aufgegebenen Neubebauung entstanden, sind mit Brombeeren bewachsen. Der unfertige Keller ist teilweise mit Wasser gefüllt. Der überwiegende Teil der Fläche ist eingezäunt und von einzelnen Obstgehölzen und naturnahe Gebüschgruppen geprägt. Eine verwilderte Hecke aus Ziergehölzen (z.B. *Thuja occidentalis*) grenzt den Bereich zur Landschaft hin ab.

Das gesetzlich geschützte Biotop ‚Offenwasser Bodden; Phragmites-Röhricht; salzbeeinflusst‘ (RUE05228) mit einer Gesamtgröße von 347.349 m<sup>2</sup> (Boddengewässer mit Verlandungsbereichen; Röhrichtbestände und Riede) liegt in einem Abstand von ca. 135 m in westlicher Richtung. Das daran angrenzende Offenwasser des Boddens (RUE07760) ist ca. 190 m entfernt, seine Gesamtgröße beträgt 87.628.788 m<sup>2</sup>.

Das Vorkommen geschützter bzw. streng geschützter Arten kann generell auch in Siedlungsbereichen nicht ausgeschlossen werden.

**Fledermäuse:** Die relativ kleine, mit hohen Hecken eingegrenzte Fläche kann nur untergeordnet als Nahrungshabitat für Fledermäuse betrachtet werden. Die wenigen älteren Bäume dienen gegeben falls als Tagesquartier oder Sommerquartier. Spuren von Fledermäusen (Kratzspuren, Kot)



konnten nicht entdeckt werden. Ein großes Fledermauspotential ist auf dem Gelände nicht gegeben.

**Vögel:** Die dicht bewachsenen Strukturen bieten einigen Heckenbrütern ein ideales Bruthabitat, Nester wurden allerdings nicht gesichtet. Ein alter Birnbaum war mit drei Nistkästen versehen. Das Grundstück liegt direkt an der einzigen Zufahrt zur Siedlung Neuhof, diese wird überwiegend touristisch genutzt. In den warmen Monaten kann das Grundstück nicht als ungestört betrachtet werden. Besonders geschützte Vogelarten sind auf der Fläche nicht zu vermuten.

Südlich sowie östlich grenzt das Plangebiet direkt an ein ausgewiesenes stark frequentiertes Nahrungs- und Ruhegebiet der Rastgebiete der Stufe 3 an, seine Flächengröße beträgt 52 ha. Die landwirtschaftliche Fläche im Westen ist uneingeschränkt als Rastgebiet geeignet, die südlich angrenzende Fläche hingegen wird als intensive Pferdeweide und Reitplatz genutzt, hier sind daher keine Rastvögel zu vermuten. Aufgrund der bestehenden Randeingrünung sind keine Auswirkungen auf die Rastflächen zu erwarten. Weitere Aussagen zum westlich gelegenen Vogelschutzgebiet werden in der SPA - Vorprüfung getroffen.

**Reptilien:** Besonders geschützte Reptilien sind auf dem Grundstück nicht zu vermuten.

**Amphibien:** Besonders geschützte Amphibien sind auf dem Grundstück ebenfalls nicht zu vermuten. Es ist nicht nachzuweisen ob der vorhandene Keller das ganze Jahr über mit Wasser gefüllt ist. Weiterhin ist den Tieren, aufgrund der steilen Seitenwände, ein Herausklettern unmöglich. Die Rastererfassung der besonders geschützten Amphibien ist im Messtischquadranten als negativ angegeben.

Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Bereichs derzeit nicht bekannt. Es werden von der Planung keine Flächen mit besonderen Habitatqualitäten beansprucht, welche das Vorhandensein streng geschützter Arten vermuten ließen. Sofern es durch die ergänzende Bebauung zu erheblichen Gehölzverlusten kommt, sollte in anschließenden Verfahren vor allem die Betroffenheit der Avifauna weitergehend betrachtet werden.

**Minimierung und Vermeidung:** Die Abgrenzung der Fläche nach Westen (Richtung Rastgebiet) in Form einer naturnahen Hecke ist als geeignete Minimierungsmaßnahme anzusehen.

**Zustand nach Durchführung:** Die Fläche wird abgeräumt und mit Ferienhäusern bebaut. Die Biotoptypen gehen überwiegend verloren. Einzelne Bäume bleiben gegeben falls erhalten, die übrigen Flächen dienen als versiegelte Stellplätze Terrassen oder Gestaltungsgrün.

## **Landschaftsbild**

*Änderungsgebiete innerhalb des Sagarder Stadtgebietes: Wiesenstraße, Schulstraße, Töpferberg, Am Sagarder Bach*

**Bestand/Bewertung:** Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ wird das überwiegende Plangebiet, einschließlich des Stadtgebietes von Sagard, dem Landschaftsbildraum ‚Ackerlandschaft um Sagard‘ zugeordnet. Seine Gesamtfläche beträgt 4821ha. Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Auf einer 4-stufigen Skala wurden das Untersuchungsgebiet und seine Umgebung der Stufe 2 (mittel bis hoch) zugeordnet. Folgende Beschreibung begründet diese Bewertung: ‚Der Raum zeigt sich als stark genutzte Ackerlandschaft mit relativ wenigen Strukturelementen, strukturelle Störungen sind im östlichen Abschnitt durch den Kreideabbau gegeben, der Saum zum Großen Jasmunder Bodden ist eine bemerkenswerte Zäsur.‘ (LAUN 1996).

Die einzelnen Bereiche befinden sich innerhalb des Stadtgebietes von Sagard. Sie sind aus der freien Landschaft heraus nur teilweise erkennbar. Dies betrifft vor allem die Gartenflächen der



Wiesenstraße, die nördlich an einer Ackerfläche liegen. Dieses Gebiet grenzt bereits an ein Wohngebiet und wird als Ortsrand wahrgenommen. Weiter südlich quert die nach Sassnitz führende Bundesstraße die Landschaft. Eine Umsetzung des Vorhabens stärkt den Ortsrand und verhindert eine Vernachlässigung einzelner Grundstücke. Die Nutzung als Wohngebiet entspricht dem räumlichen Charakter. Dies gilt ebenfalls für die übrigen Vorhaben in Sagard. Die Änderung des Töpferbergs und des Plangebietes an der Glower Straße zum Wohngebiet entspricht dem Charakter der jeweiligen Standorte. Die Ausweisung eines Mischgebietes an der Schulstraße gilt aufgrund seiner Lage inmitten von Gewerbeeinheiten und Zeilenbauten als geeignet.

Minimierung und Vermeidung: Das Wohngebiet in der Wiesenstraße wird nach und nach in der Gartenanlage entstehen. Die übrigen ausgewiesenen Flächen sind durch die stark befahrene Glower Straße (L 30) von der offenen Landschaft abgeschnitten und aufgrund ihrer siedlungsnahen Lage zur Weiterentwicklung geeignet. Durch die Nutzung hinsichtlich des Landschaftsbildes bereits vorbeeinträchtigten Flächen im Siedlungsraum wird eine Inanspruchnahme ungestörter, offener Landschaftsräume vermieden.

Zustand nach Durchführung: Die Baugebiete fügen sich gut ins Ortsbild ein. Die offenen, baulich ungenutzten Flächen innerhalb von Sagard werden einer stark nachgefragten Nutzung zugeführt. Die umliegenden dörflichen Siedlungsstrukturen / Weiler werden baulich entlastet; auf eine Inanspruchnahme offener Landschaftsflächen wird verzichtet.

#### *Martinshafen, Neuhof*

Bestand Bewertung: Der Landschaftsbildraum mit der Nummer „II 7 – 18“ umfasst den Küstenbereich des Großen Jasmunder Boddens. Dazu zählen auch Teile der Plangebiete Martinshafen und Neuhof. Seine Bewertung ist mit hoch bis sehr hoch angegeben, weitere Informationen sind beim LUNG nicht hinterlegt. Beide Änderungsgebiete sind als städtebauliche Missstände zu betrachten. Die Standorte mit ihrer Lage am Großen Jasmunder Bodden entsprechen nicht ihrem landschaftlichen Potenzial. Eine touristische Entwicklung beider Flächen, dem städtebaulichen Maßstab der Region entsprechend, ist daher anzustreben.

Minimierung und Vermeidung: Die städtebaulichen Missstände werden beseitigt. Die Grundstücke erhalten eine dem landschaftlichen Potenzial entsprechende, zweckmäßige Nutzung. Das Gesamte Ortsbild wird dadurch positiv beeinflusst.

Zustand nach Durchführung: Bei Umsetzung des Vorhabens erfolgt ein geordneter Ausbau des Geländes. Das Orts- bzw. Landschaftsbild wird positiv verändert. Die Nachnutzung der Anlage komplettiert die Bebauung des Ortes, so dass sich dieser Bereich wieder als geschlossene Einheit präsentieren kann. Die nicht unmittelbar für die bauliche Nutzung benötigten Freiflächen werden gärtnerisch angelegt. Drastische Veränderungen durch unmaßstäbliche Bebauung werden durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung vermieden. Das Landschaftsbild wird durch die Erneuerung und den Ausbau der Gelände positiv verändert. Die Beseitigung der städtebaulichen Missstände trägt zu einer Verbesserung des lokalen Landschaftsbildes bei.

### **3.2.3.) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Artikel 1 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern [NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S.66)] zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft



### *Wiesenstraße, Töpferberg, Schulstraße und Am Sagarder Bach*

Die Änderungsbereiche besitzen eine innerörtliche Lage und sind geprägt von Biotoptypen der Siedlungsgebiete. Es werden keine besonders wertvollen Landschaftsbestandteile beansprucht.

Die Vorhaben werden auf bereits vorbeeinträchtigten Flächen realisiert, wodurch Eingriffe in bisher unveränderte Landschaften vermieden werden. Die Ergänzung eines Wohngebietes innerhalb eines Quartiers (Lückenbebauung) im urbanen Raum, entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (vgl. § 1a BauGB). Angesichts der Vorprägung durch die umgebenden Siedlungsbereiche können die anschließenden Bebauungsplanverfahren als Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 1a BauGB aufgestellt werden. Angesichts der moderaten Größen wird in keinem Fall der Schwellenwert von 20.000 qm zulässiger Grundfläche überschritten werden. In diesem Fall gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a(3) Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### *Martinshafen und Neuhof*

Das Vorhaben in Martinshafen beinhaltet die Entwicklung eines touristischen Sondergebiets auf einem bisher flächig versiegelten Recyclingplatz, der als städtebaulicher Missstand anzusehen ist. Es ist davon auszugehen, dass die Flächenversiegelung mit dem Vorhaben insgesamt reduziert wird. Der Wegfall einzelner siedlungsnaher Biotopstrukturen (vor allem einzelne randliche Gehölze, Rasenflächen im Umfeld der früheren Betriebswohnungen) können durch vorgesehene Pflanz- und Maßnahmeflächen innerhalb der Teilfläche kompensiert werden. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch Ausbildung einer Randeingrünung vermieden.

Der Bereich in Neuhof ist angesichts der Reste früherer / geplanter Bebauung ebenfalls als städtebaulicher Missstand anzusehen, die ehemalige Siedlungsfläche wird wieder einer sinnvollen Nutzung zugeführt. Als vorbeeinträchtigte Fläche und ihrer Lage am Siedlungsrand entsprechend sollte sie wieder besiedelt werden. Erhebliche Auswirkungen auf die Natur und Landschaft sind nicht abzusehen, daher können auch keine Minimierungsmaßnahmen genannt werden. Angesichts der geringen Eingriffsintensität (wenig zusätzlich versiegelte Fläche) kann eine Kompensation durch Pflanzung innerhalb des Plangebiets stattfinden.

### Maßnahmen zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft der genannten Vorhaben werden flächenscharf auf der Ebene des Bebauungsplans ermittelt. Die Kompensation kann weitestgehend über interne Kompensationsmaßnahmen nachgewiesen werden. Der Flächennutzungsplan enthält zudem umfangreiche Flächen für Kompensationsmaßnahmen (z.B. südlich der Ortslage entlang B 96 sowie südöstlich der Brunnenau), auf die zurückgegriffen werden kann. Zusätzlich werden in Zukunft voraussichtlich geeignete Sammelkompensationsmaßnahmen im Landschaftsraum zur Verfügung stehen (z.B. Flächenpool/Ökokonto von Versebe Lüßvitz-Unrow, Gemeinde Ummanz, Landkreis Vorpommern-Rügen)).

### **3.2.4.) Schutzgebiete/ Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

Die Gebiete nach Art. 4 der EU-Richtlinie über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie, Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 2. April 1979, zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006) wurden durch die Beschlüsse des Kabinetts der Landesregierung Mecklenburg-Vorpommerns vom 25.09.2007 und 29.01.2008 festgelegt. Sie werden als „Besondere Schutzgebiete“ bzw. „Special Protected Areas (SPA)“ bezeichnet. Am 5. Juli hat das Kabinett der Landesregierung dem Erlass der Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Vogelschutzgebietslandesverordnung – VSGLVO M-V) zugestimmt. Mit der Veröffentlichung vom 21.07.2011 wurde dem Erlass Rechtskraft verliehen. Schutzzweck der Europäischen Vogelschutzgebiete ist nach §1(2) VSGLVO M-V

der Schutz der wildlebenden Vogelarten sowie ihrer Lebensräume.

Die Geltungsbereiche der Änderungsgebiete *Martinshafen* und *Neuhof* befinden sich in der Nähe folgender Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung:

- FFH DE 1446-302 *Nordrügensche Boddenlandschaft*
- SPA DE 1446-401 *Binnenbodden von Rügen*

Die Verträglichkeit der Planung mit den Schutz- und Entwicklungszielen der europäischen Schutzgebiete ist entsprechend nachzuweisen. Durch die Vorprüfung soll eingeschätzt werden, ob vorhabenbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgebietes und seiner Schutzziele zu erwarten und inwieweit diese Beeinträchtigungen als erheblich einzustufen sind.

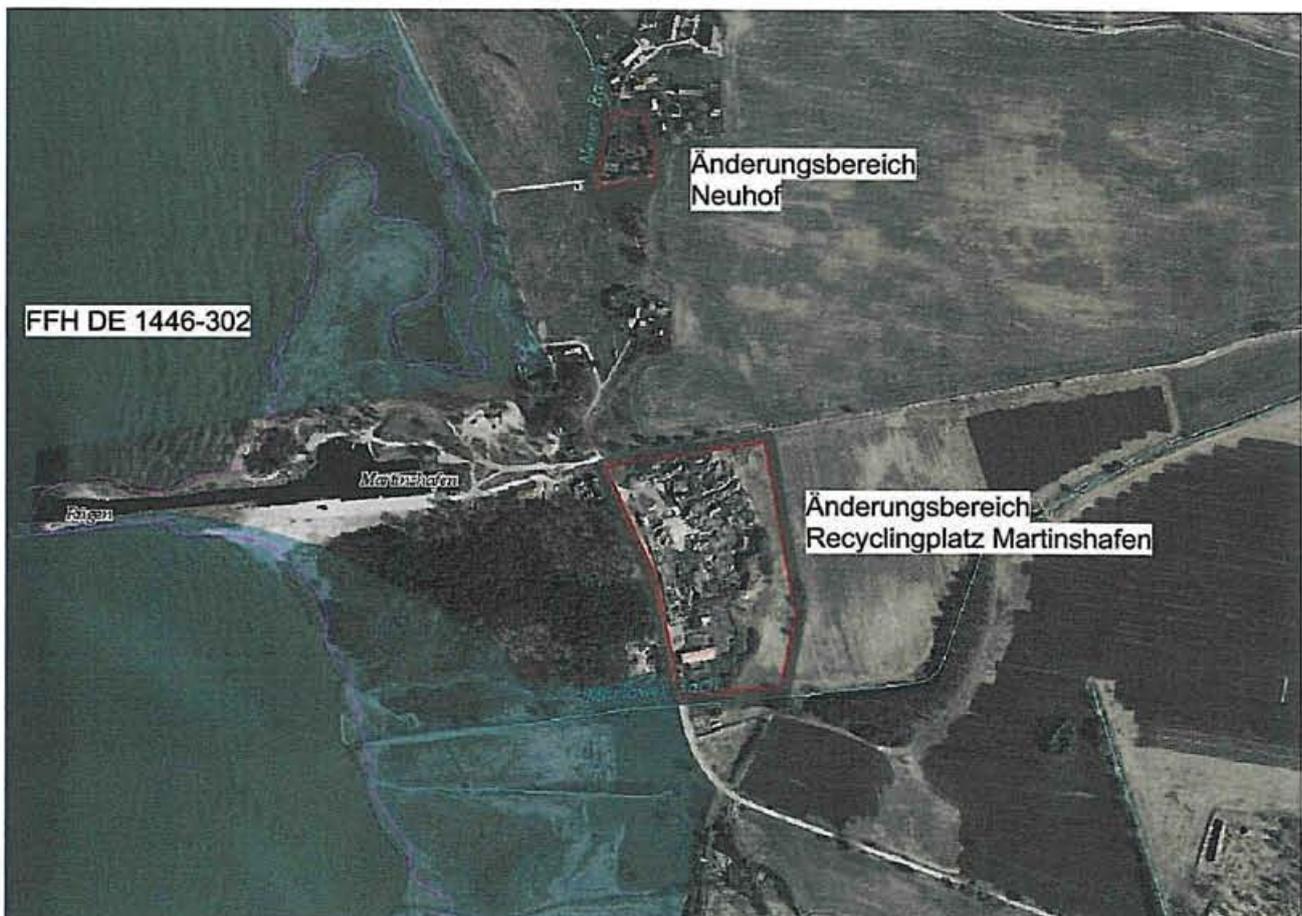


Abbildung 11: FFH-Gebiet DE 1446-302 Nordrügensche Boddenlandschaft (Quelle: Kartenportal Umwelt MV)

### Verträglichkeitsvorprüfung FFH- Gebiet DE 1446-302 Nordrügensche Boddenlandschaft

Gebietsmerkmale: Das FFH-Gebiet *Nordrügensche Boddenlandschaft* stellt ein reich gegliedertes System von Boddengewässern unterschiedlichen Trophiegrades und unterschiedlicher Isolation von der offenen Ostsee, mit zahlreichen typischen Küstenlebensräumen (Wieken, Nehrungen und Haken unterschiedlichen Entwicklungsgrades) dar.

Schutzerfordernisse und Erhaltungsziele: Für das FFH-Gebiet liegt bislang kein Managementplan vor.



Die Güte und Bedeutung des Gebietes besteht im repräsentativen Vorkommen von FFH- Lebensraumtypen und -arten, Schwerpunktorkommen von FFH- Lebensraumtypen, Vorkommen von Lebensraumtypen an der Verbreitungsgrenze, der Häufung von FFH- Lebensraumtypen und prioritären Lebensraumtypen. Schutzerfordernisse und Erhaltungsziele bestehen weiterhin im Erhalt und der Sicherung bzw. Optimierung der Lebensräume der FFH- Arten und dem Erhalt bzw. der Verbesserung der Verbundwirkung innerhalb des Gebietes und zu anderen FFH- Gebieten (kohärentes Netz).

Die Verletzlichkeit des Gebietes ergibt sich aus den Nähr- und Schadstoffeinträgen in den Bodden und auf der Schaabe, aus der Behinderung der natürlichen Dynamik (z.B. durch Aufforstungen) sowie der Nutzungsaufgabe der Salzwiesen (jeweils soweit erheblich wirkend).

Das Entwicklungsziel liegt im Erhalt und der teilweisen Entwicklung einer bebauungsarmen Küstenlandschaft mit marinen und Küstenlebensraumtypen, Moor- und Wald- Lebensraumtypen sowie mit charakteristischen Vorkommen von FFH- Arten.

Die folgende Tabelle listet die für das FFH- Gebiet benannten Lebensraumtypen auf.

Natura 2000 - Code	Lebensraumtyp
1150	Lagunen des Küstenraumes
1220	Mehrfährige Vegetation
1230	Atlantik- Felsküsten und Ostsee- Fels- und Steilküsten
1330	Atlantische Salzwiesen ( <i>Glauco- Puccinellietalia maritimae</i> )
2120	Weißdünen mit Strandhafer ( <i>Ammophila arenaria</i> )
2130	Festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation (Graudünen)
2160	Dünen mit <i>Hippophae rhamnoides</i>
2180	Bewaldete Dünen der atlantischen, kontinentalen und borealen Region
2190	Feuchte Dünentäler
3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions
6210	Naturnahe Kalk- Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien ( <i>Festuco- Brometalia</i> ) (*besondere Bestände mit bemerkenswerten Orchideen)
7210	Lebende Hochmoore
9110	Hainsimsen- Buchenwald ( <i>Luzulo- Fagetum</i> )
9130	Waldmeister- Buchenwald ( <i>Asperulo- Fagetum</i> )
9160	Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Eichen- Hainbuchenwald <i>Galio- Carpinetum</i>
9180	Schlucht- und Hangmischwälder <i>Tilio- Acerion</i>
9190	Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit <i>Quercus robur</i>
91D0	Moorwälder

Tabelle: FFH- Lebensraumtypen des Gebietes DE 1446-302 Nordrügenschke Boddenlandschaft gem. Standarddatenbogen Stand Mai 2004

Folgende FFH- Arten werden für das Gebiet benannt:

FFH- Art	Vorhabenbedingte Beeinträchtigung
<i>Lutra lutra</i> (Fischotter) EU-Code 1355	Keine. Die Fläche des Recyclingwerkes ist hoch eingezäunt und stark versiegelt. Die ehemalige Nutzung, besaß



	eine störende Wirkung auf die Tiere. Das Änderungsgebiet Neuhoof ist einer Siedlungsfläche angegliedert und ebenfalls eingezäunt. Beide Flächen bieten dem Fischotter keine geeigneten Habitate.
Phoca vitulina (Seehund) EU- Code 1365	Keine. Geeignete Habitate sind in den Änderungsgebieten nicht vorhanden.
Lampetra fluviatilis (Flussneunauge) EU- Code 1099	Keine. Geeignete Habitate sind in den Änderungsgebieten nicht vorhanden.
Petromyzon marinus (Meerneunauge) EU- Code 1095	Keine. Geeignete Habitate sind in den Änderungsgebieten nicht vorhanden.

Tabelle: FFH- Lebensraumtypen des Gebietes DE 1446-302 Nordrügenschke Boddenlandschaft gem. Standarddatenbogen Stand Mai 2004

### *Bereich Martinshafen*

#### Beschreibung des Vorhabens sowie der relevanten Wirkfaktoren:

Zu betrachten ist die innerhalb des Planbereichs liegende Fläche von Martinshafen. Der Recyclingplatz ist durch intensive Versiegelung und gewerbliche Nutzung bereits langjährig geprägt (ca. 3,1 ha). Es besteht eine BImSch-Genehmigung; zeitweilig gehen von der Anlage erhebliche Lärm- und auch Staubemissionen aus. Die Fläche ist bisher geprägt durch hohe Aufschüttungen mit Recycling- und Abfallmaterial. Zusätzlich gehört zur Änderungsfläche eine ca. 1,06 ha große Ackerfläche, die als Pufferstreifen in Richtung der westlich angrenzenden Landschaft entwickelt und auch in Zukunft nicht bebaut werden soll. Die ergänzende Fläche liegt abgewandt vom Schutzgebiet.

Auf dem Areal sind zukünftig touristische Nutzungen mit insgesamt 380 Betten geplant. Die verkehrliche Erschließung wird über die bestehende Gemeindestraße erfolgen; die Verkehrsbelastung wird zunehmen, wobei im Gegenzug durch Wegfall der gewerblichen Nutzungen in Martinshafen der Anteil des Schwerlastverkehrs deutlich zurückgehen wird.

Den Gästen steht am Standort ein ausgebautes touristisches Wegenetz (ausgewiesener Rad- und Wanderweg entlang des Boddens; ländlicher Weg nach Sagard) zur Verfügung. Der weitere touristische Ausbau des benachbarten bestehenden Hafens ist geplant.

Mögliche Verunreinigungen von Luft, Wasser und Boden sind durch Art und Umfang des Vorhabens auszuschließen. Stoffliche Einflüsse auf das Schutzgebiet gehen vom Plangebiet zukünftig nicht mehr aus. Eine geordnete öffentliche Abwasserentsorgung wird durch Anschluss an die zentrale Kanalisation sichergestellt.

Baubedingt wird es zu Störungen des näheren Umfelds durch Baulärm und evtl. Staubentwicklung kommen, die jedoch grundsätzlich den der bisherigen gewerblichen Nutzung entsprechen werden (Bauschuttrecycling, ergänzend Material- und Erdmassenumschlag im Hafen). Durch die Aufgabe des Recyclingbetriebs wird zukünftig nach Fertigstellung die Immissionsbelastung (Lärm, Staub) auch angrenzender Landschaftsbereiche deutlich reduziert.

Abgrenzung des Wirkraumes: Das FFH- Gebiet DE 1446-302 Nordrügenschke Boddenlandschaft nimmt u.a. die Flächen des Großen Jasmunder Boddens sowie angrenzende Uferbereiche ein. Das FFH-Gebiet liegt vollständig außerhalb des Plangebietes. Die Tiefe des Betrachtungsraumes hängt von den zu erwartenden Auswirkungen ab. Dabei sind die Lebensraumsansprüche der einzelnen FFH- Arten als auch die Empfindlichkeit der Lebensraumtypen gegenüber den zu erwartenden Beeinträchtigungen zu berücksichtigen.

Aufgrund der Vorbeeinträchtigung des Plangebietes durch die baulichen Anlagen und der intensiven, gewerblichen Nutzungen ist als Wirkraum die Fläche innerhalb des dargestellten Änderungs-



bereiches zu betrachten. Die vom Vorhaben ausgehenden Störwirkungen werden sich vor allem auf diesen Bereich beschränken und sich nicht in das FFH-Gebiet hinein erstrecken. Der westlich des Plangebietes angrenzende Wald sowie die ebenfalls dort verlaufende Zufahrtsstraße sowie der touristisch genutzte Hafen besitzen bereits eine abgrenzende Wirkung.

Direkter Sichtkontakt zum Schutzgebiet besteht über die Gemeindestraße hinweg nur punktuell im Südwesten des Gebiets im Bereich des Marlower Bachs.

Vorhandene Vorbelastungen und Entwicklungstendenzen des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens: Das Plangebiet umfasst die langjährig genutzte Recyclingfläche von Martinshafen, einen Grünstreifen sowie eine Landwirtschaftsfläche. Ohne Verwirklichung des Vorhabens würden die bisherigen gewerblichen Nutzungen am Standort (BlmSch-genehmigte Recyclinganlage mit zeitweilig erheblichen Lärm- und Staubemissionen) beibehalten werden.

Die Chance auf einen qualitativ hochwertigen Ausbau des Geländes mit Anschluss an den Umbau des Hafens und damit die Stärkung des Tourismus in der Gemeinde würde nicht genutzt werden. Auf die Möglichkeit zur Beseitigung städtebaulicher Missstände würde ebenfalls verzichtet werden.

Benennung der Maßnahmen, mit denen erheblichen Auswirkungen im Gebiet entgegengewirkt werden soll und Bewertung ihrer Wirksamkeit: Die Planung erstreckt sich nicht in das FFH-Gebiet hinein. Bauliche Veränderungen beschränken sich auf das bisher intensiv genutzte Gewerbegebiete.

Innerhalb des Plangebietes ist kein FFH- Biototyp ausgebildet. Durch die Vorprägung des Gebietes (intensiv genutzte und stark versiegelte Lagerfläche) gehen vorhabenbedingt überwiegend Biototypen des Siedlungsraumes verloren. Eine Nutzung von baulich vorgeprägten Gebieten vermeidet den Verbrauch an landschaftlich ungestörteren Standorten.

Der Umbau der Fläche wird die geschützte Wasserfläche sowie den Schilfbereich des FFH Gebietes nicht berühren. Zwischen dem FFH- Gebiet und dem Plangebiet besteht ein Waldstreifen sowie die Gemeindestraße. Somit wird ein direkter Zugang zum Schutzgebiet (Uferbereich) verhindert.

Die bestehenden Emissionen (Lärm, Staub) werden mit Aufgabe der gewerblichen Nutzung entfallen. Durch die touristische Nutzung werden keine erheblichen Emissionen verursacht. Eine stoffliche Belastung der Umgebung ist nicht zu erkennen; eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung wird gesichert.

Die Ferienanlage liegt eingebunden in das bestehende touristisches Wegenetz, so dass die landschaftsgebundene Erholung auf die bisher bereits zu diesem Zweck genutzten Flächen beschränkt bleibt.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzziele des FFH- Gebietes sowie die FFH- Arten werden aufgrund der Vorbelastung, des geplanten Vorhabens, sowie den daraus resultierenden Nutzungen nicht vermutet. Folglich werden keine Maßnahmen zur Minderung erheblicher Wirkungen festgelegt.

Wirkungen des Vorhabens auf die Schutz- und Erhaltungsziele des betroffenen FFH- Gebietes: Art und Umfang des Vorhabens sind nicht geeignet, die Schutz- und Erhaltungsziele des bestehenden FFH- Gebietes erheblich zu beeinträchtigen.

Das Vorhaben ist innerhalb bereits langjährig baulich bzw. nutzungsbedingt beeinträchtigter Strukturen geplant. Eine vorhabenbedingte erhebliche Beeinträchtigung des FFH- Gebietes ist durch den Ausbau des Recyclingplatzes im derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar. Das Gelände liegt außerhalb des Schutzgebiets und wird nicht in das FFH- Gebiet hinein erweitert. Erhebliche, über das Maß derzeitiger und durch die im Ort bereits vorhandene Bebauung und Nutzung verursachten Beeinträchtigungen hinausgehende Auswirkungen auf das FFH- Gebiet sind durch das



Vorhaben nicht zu erwarten.

Aufgrund der intensiven Vorbeeinträchtigungen sowie der Art der beeinträchtigten Biotoptypen, ist eine dauerhafte Beeinträchtigung durch den Betrieb des Feriengebietes nicht erkennbar. Es sind zukünftig ausschließlich Nutzungen, die der Erholungsfürsorge (Beherbergung, Ferienwohnen, Sport) dienen, zulässig. Damit entfallen die zum Teil erheblichen Belastungen durch Lärm und Staub, die bisher durch die gewerbliche Nutzung entstanden.

Wirkungen wie z.B. Licht, Lärm und Bewegung im Gelände können aufgrund der geplanten Grundstruktur sowie Art und Umfang des Vorhabens das FFH- Gebiet nicht erheblich beeinträchtigen. Mögliche Verunreinigungen von Luft, Wasser und Boden sind durch Art und Umfang des Vorhabens auszuschließen. Aufgrund der trennenden Straße sowie des bestehenden Waldes ist ein direkter Kontakt zum FFH-Gebiet bis auf die südwestlichste Ecke ausgeschlossen.

Die im Standarddatenbogen aufgeführten FFH- Arten werden keiner vorhabenbedingten Beeinträchtigung unterliegen.

Erhebliche, über das Maß derzeitiger und durch die in der Umgebung bereits vorhandene Bebauung und Nutzung verursachten Beeinträchtigungen hinausgehende Auswirkungen auf die Natura-2000 Gebiete sind durch das Vorhaben nicht absehbar. Art und Umfang des Vorhabens sind nicht geeignet, die Schutz- und Erhaltungsziele des bestehenden FFH- Gebietes zu beeinträchtigen.

#### *Bereich Neuhof*

##### Beschreibung des Vorhabens sowie der relevanten Wirkfaktoren:

Das Änderungsgebiet Neuhof wird als ehemalige Hofstelle dem Siedlungsbereich von Neuhof zugeordnet. Wenige alte Obstbäume sowie Reste der Bebauung weisen heute darauf hin. In der vergangenen Zeit ist die Fläche als Garten sowie angesichts der abgebrochenen Bautätigkeit als Lagerfläche für Erdstoffe genutzt worden.

Geplant ist die Errichtung von ein bis zwei Ferienhäusern in Anlehnung an das vorhandene Quartier. Die infrastrukturellen Leitungen liegen direkt am Grundstück an. Eine Erschließung erfolgt über die bestehende Gemeindestraße.

Das FFH-Gebiet liegt in einer Entfernung von ca. 130 m in westlicher Richtung. Die Planung erstreckt sich somit nicht in das FFH-Gebiet hinein. Zusätzliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben sind im Vergleich zur Vorbelastung durch die vorhandenen Ferienhäuser nicht zu erwarten. Innerhalb des Plangebietes ist kein FFH- Biotoptyp ausgebildet.

Mögliche Verunreinigungen von Luft, Wasser und Boden sind durch Art und Umfang des Vorhabens auszuschließen. Stoffliche Einflüsse auf das Schutzgebiet gehen vom Plangebiet nicht aus. Eine geordnete ortsübliche Abwasserentsorgung wird sichergestellt. Eine merkliche Erhöhung des PKW-Verkehrs durch die Besucher ist aufgrund des geringen Bauumfangs nicht zu erwarten.

Der Umbau der Fläche wird die geschützte Wasserfläche sowie den Schilfbereich des FFH Gebietes nicht berühren. Visuelle und akustische Störungen werden, aufgrund der bereits bestehenden Vorbeeinträchtigungen sowie der Art der Nutzung, nicht erwartet.

Abgrenzung des Wirkraumes: Die Tiefe des Betrachtungsraumes hängt von den zu erwartenden Auswirkungen ab. Dabei sind die Lebensraumansprüche der einzelnen FFH- Arten als auch die Empfindlichkeit der Lebensraumtypen gegenüber den zu erwartenden Beeinträchtigungen zu berücksichtigen. Das FFH- Gebiet DE 1446-302 Nordrügenschle Boddenslandschaft nimmt u.a. die Flächen des Großen Jasmunder Boddens sowie die angrenzende Uferbereiche ein. Aufgrund der Entfernung von 130 m zum FFH-Gebiet und des geringen Planumfangs, ist als Wirkraum das direkte Plangebiet zu betrachten. Die vom Vorhaben ausgehenden Störwirkungen werden sich vor



allem auf diesen Bereich beschränken und sich nicht in das FFH-Gebiet hinein erstrecken. Zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche. An der Grenze des FFH-Gebietes verläuft eine Zufahrtsstraße nach Norden. Die Zufahrtsstraße sowie das nördlich angrenzende Ferienquartier besitzen bereits eine abgrenzende Wirkung.

Vorhandene Vorbelastungen und Entwicklungstendenzen des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens: Ohne Verwirklichung des Vorhabens wird die Fläche weiterhin als Garten oder Lagerfläche genutzt. Eine Nutzung durch den Menschen ist auch ohne weitere Entwicklung aufgrund des touristisch attraktiven Standortes gegeben. Auf eine Beseitigung des städtebaulichen Missstands wird verzichtet und die touristische Nutzung des Grundstücks nicht wahrgenommen.

Benennung der Maßnahmen, mit denen erheblichen Auswirkungen im Gebiet entgegengewirkt werden soll und Bewertung ihrer Wirksamkeit: Aufgrund der bestehenden Nutzung und der räumlichen Zuordnung des Grundstücks zum Ferienquartier, können erhebliche Auswirkungen auf das 130m entfernte FFH-Gebiet durch das Vorhaben ausgeschlossen werden. Daher können keine Maßnahmen benannt werden.

Wirkungen des Vorhabens auf die Schutz- und Erhaltungsziele des betroffenen FFH- Gebietes:

Art und Umfang des Vorhabens sind nicht geeignet, die Schutz- und Erhaltungsziele des bestehenden FFH- Gebietes erheblich zu beeinträchtigen.

Das Vorhaben ist innerhalb bereits langjährig baulich bzw. nutzungsbedingt beeinträchtigter Strukturen geplant. Eine vorhabenbedingte erhebliche Beeinträchtigung des FFH- Gebietes ist durch den Ausbau des Grundstücks im derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar. Das Gelände ist ca. 130 m vom FFH-Gebiet entfernt und wird nicht in das FFH- Gebiet hinein erweitert. Erhebliche, über das Maß derzeitiger und durch die im Ort bereits vorhandene Bebauung und Nutzung verursachten Beeinträchtigungen hinausgehende Auswirkungen auf das FFH- Gebiet sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Die künftige minimale Erweiterung des vorhandenen Feriengebiets wird trotz der Nähe zum FFH-Gebiet keine erheblichen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet ausüben.

Baubedingt anzunehmende visuelle sowie akustische Störwirkungen sind aufgrund der Entfernung auszuschließen.

Die ganzjährig anzutreffenden Besucher des angrenzenden Ferienquartiers stellen eine gewisse Vorbeeinträchtigung des FFH-Gebietes dar, die Erweiterung der Anlage um ein bis zwei Ferienhäuser wird diese Vorbeeinträchtigung nicht merklich erhöhen.

Anlage- sowie betriebsbedingt ist keine Störung durch das Vorhaben zu erwarten. Alle genannten Eventualitäten sind nicht geeignet, die Bestände der betroffenen Arten erheblich zu beeinträchtigen. Es ist nicht absehbar, dass das Vorhaben geeignet wäre, erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Entwicklungsziele des FFH-Gebietes DE 1446-302 Nordrügensche Boddenlandschaft sowie der Zielarten zu verursachen.

### **Verträglichkeitsvorprüfung Vogelschutzgebiet (SPA) DE 1446-401 Binnenbodden von Rügen**

Schutzerfordernisse und Erhaltungsziele: Das Vogelschutzgebiet DE 1446-401 *Binnenbodden von Rügen* umfasst eine strukturreiche, störungsarme Küstenlandschaft, bestehend aus eng miteinander verzahnten terrestrischen und marinen Küstenlebensräumen, welche Rast- und Reproduktionsraum für eine Vielzahl von Vogelarten bietet. Es nimmt eine Gesamtfläche von 20.739 ha ein.

Bis auf 24% der Gesamtfläche sind die Flächen des SPA durch weitere, folgend aufgeführte nationale und internationale Schutzgebietskategorien erfasst:

- NSG: 253 Langes Moor, 254 Tetzitzer See mit Halbinsel Liddow und Banzelvitzer Berge, 255 Roter See bei Glowe, 256 Spykerscher See und Mittelsee, 321 Neuendorfer Wiek;
- LSG: 81 Ostrügen
- FFH-Gebiet: 1646–302

Nachfolgend werden die Lebensraumklassen in ihren flächenmäßigen Anteilen am Gesamtgebiet aufgelistet:

- 70% Meeresgebiete und -arme
- 2% Binnengewässer stehend und fließend
- 1% Moore, Sümpfel, Uferbewuchs
- 3% Heide, Gestrüpp, Macchia, Garrigue, Phrygana
- 1% Trockenwiesen und -steppen
- 5% Feuchtes und mesophiles Grünland
- 9% Anderes Ackerland
- 5% Laubwald
- 3% Nadelwald.

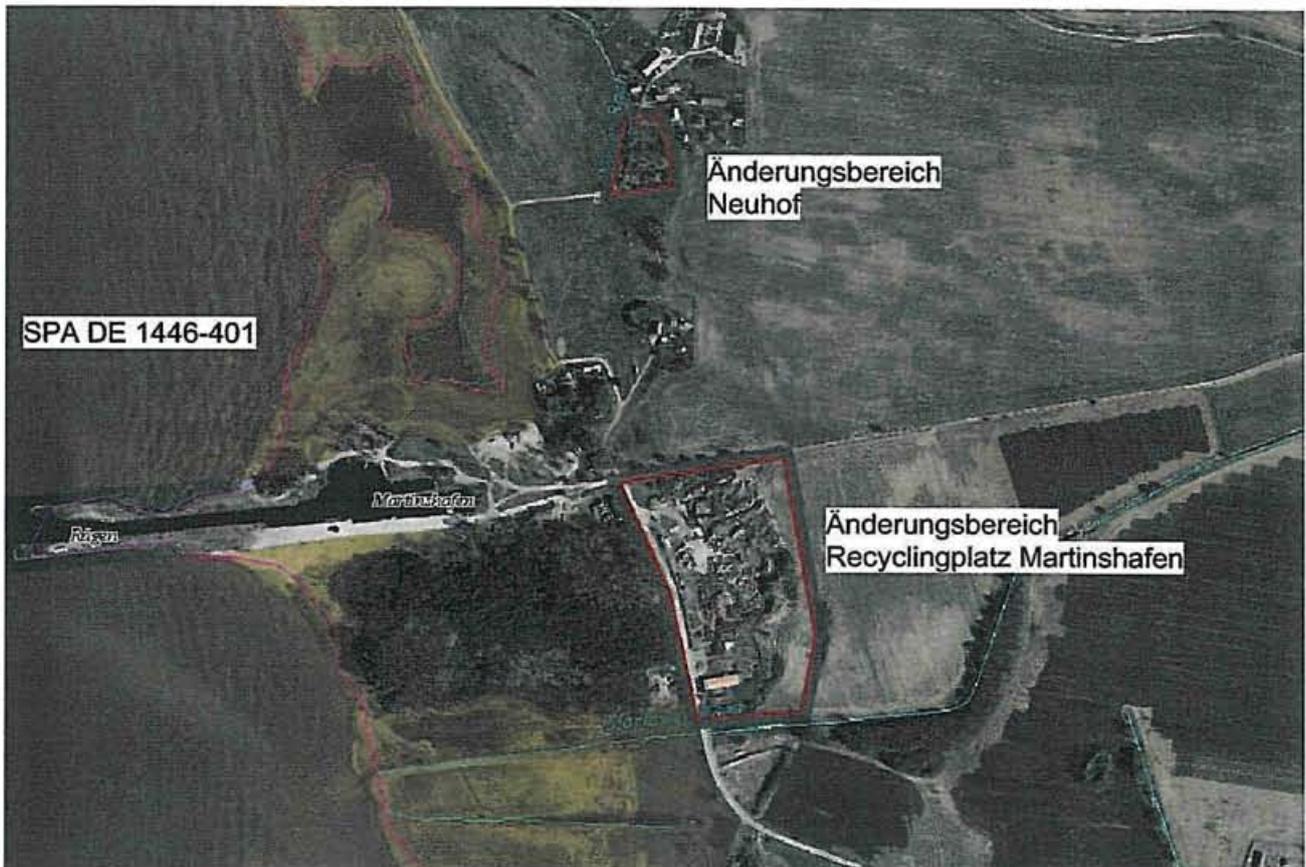


Abbildung 12: SPA-Gebiet DE 1446-401 Binnenbodden von Rügen (Quelle: Kartenportal Umwelt MV)

**Güte und Bedeutung:** Die herausragende Bedeutung des Gebietes liegt in seiner Funktion als Mauser-, Rast-, Sammel- und Überwinterungsgebiet für Wasservögel, aber auch als Reproduktionsraum für zahlreiche Küstenvogelarten.

Der Große Jasmunder Bodden wird in der Karte „Rastvögel“ des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes der Region Vorpommern als Meeresgebiet mit der Rastgebietsfunktion 4 (sehr hoch) eingestuft. Weiterhin dient er als Ruhengewässer für Tauchenten sowie als Schlafplatz von Kranich-



chen (Lubitzer Weide) ca. 300 m südlich des Hafengeländes.

Die Landrastgebiete auf den Ackerflächen südlich und nördlich des Plangebietes werden mit der Rastgebietsstufe 3 (hoch) eingestuft. Innerhalb des intensiv genutzten Hafengeländes sind keine wertvollen Rastgebiete vorhanden.

Folgend aufgelistet werden gem. Standarddatenbogen die Arten, auf die sich Artikel 4 der Richtlinie 79/409/EWG bezieht und die im Anhang II der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind und die Gebietsbeurteilung für sie.

a) Vögel, die im Anhang I der Richtlinie 79/409/EWG aufgeführt sind

Name	nicht ziehend	ziehend			Gebietsbeurteilung			
		brütend	überwinternd	auf dem Durchzug	Population	Erhaltung	Isolierung	Gesamt
Alcedo atthis (Eisvogel)				i R	C	B	C	C
Branta leucopsis (Weißwangengans)				i < 80	C	B	C	C
Chlidonias niger (Trauerseeschwalbe)				i < 60	C	B	C	B
Ciconia ciconia (Weißstorch)		p = 9			C	B	C	B
Circus aeruginosus (Rohrweihe)		p~20			C	B	C	B
Circus pygargus (Wiesenweihe)				i V	C		C	B
Crex crex (Wachtelkönig)		p~8			C	B	C	C
Cygnus columbianus bewickii (Zwergschwan)				i < 120	C	B	C	B
Cyngus cyngus (Singschwan)			i < 850		B	A	C	A
Dryocopus maritus (Schwarzspecht)		p~7			C	B	C	C
Egretta alba (Silberreiher)				i < 3	C	B	C	C
Falco peregrinus (Wanderfalke)				i V	C	B	C	C
Grus grus (Kranich)				i < 3000	B	B	C	B
Grus grus (Kranich)		p = 1			C	B	C	C
Haliaeetus albicilla (Seeadler)		p = 5			C	B	C	A
Haliaeetus albicilla (Seeadler)				i = 5	C	B	C	A
Haliaeetus albicilla (Seeadler)			i < 12		C	B	C	A
Lanius collurio (Neuntöter)		p~100			C	B	C	C
Larus melanocephalus (Schwarzkopfmöwe)				i V	C	B	C	C
Larus melanocephalus (Schwarzkopfmöwe)		p = 1			C	B	A	B
Larus minutus (Zwergmöwe)				i < 300	B	B	C	C
Lullula arborea (Heidelerche)		p ~ 6			C	C	C	C
Mergus albellus (Zwergsäger)			i < 1200		A	A	C	A
Milvus milvus (Rotmilan)		p ~ 5			C	B	C	C
Pandion haliaetus (Fischadler)				i R	C	B	C	C



Phalaropus lobatus (Odinshühchen)			i V	C	B	C	C
Philomachus pugnax (Kampfläufer)			i < 50	C	B	C	C
Porzana parva (Kleines Sumpfhuhn)	p ~ 1			C	B	B	B
Porzana porzana (Tüpfelsumpfhuhn)	p ~ 1			C	B	C	C
Recurvirostra avosetta (Säbelschnäbler)	p ~ 4			C	C	B	B
Sterna albifrons (Zwergseeschwalbe)	p ~ 3			C	C	B	B
Sterna caspia (Raubseeschwalbe)			i < 80	B	B	C	B
Sterna hirundo (Flussseeschwalbe)	p ~ 30			C	B	C	B
Sterna hirundo (Flussseeschwalbe)			i R	C	B	C	C
Sterna sandvicensis (Brandseeschwalbe)	P ~ 2			C	C	B	B
Sylvia nisoria (Sperbergrasmücke)	p ~ 30			C	B	C	B
Tringa glareola (Bruchwasserläufer)			i < 120	C	B	C	C

Tabelle: Vögel, die im Anhang I der Richtlinie 79/409/EWG aufgeführt sind

b) Regelmäßig vorkommende Zugvögel, die nicht im Anhang I der Richtlinie 79/409/EWG aufgeführt sind

Name	nicht ziehend	ziehend			Gebietsbeurteilung			
		brütend	überwinternd	auf dem Durchzug	Population	Erhaltung	Isolierung	Gesamt
Actitis hypoleucos (Flussuferläufer)				i < 14	C	B	C	C
Anas acuta (Spießente)				i > 35	C	B	C	C
Anas clypeata (Löffelente)	p ~ 6				C	C	C	C
Anas clypeata (Löffelente)				i < 200	B	B	C	B
Anas crecca (Krickente)				i < 250	C	B	C	C
Anas penelope (Pfeifente)				i < 1600	C	B	C	C
Anas platyrhynchos (Stockente)				i > 1500	C	B	C	C
Anas querquedula (Knäkente)	p < 2			i	C	C	C	C
Anas strepera (Schnatterente)	p ~ 10				C	B	C	C
Anas strepera (Schnatterente)				i < 900	B	B	C	A
Anser albifrons (Blässgans)				i < 15000	B	B	C	A
Anser albifrons (Blässgans)			i < 4600		C	B	C	A
Anser anser (Graugans)				i < 8000	B	B	C	A
Anser fabalis (Saatgans)				i < 800	C	B	C	B



Anser fabalis (Saatgans)			i < 400		C	B	C	C
Aythya ferina (Tafelente)			i > 8000		B	A	C	A
Aythya fuligula (Reiherenete)				i < 20000	B	B	C	A
Aythya fuligula (Reiherenete)		p ~ 18			C	B	C	B
Aythya marila (Bergeente)			i < 4000		B	B	C	B
Bucephala clangula (Schellente)				i < 5000	B	A	B	A
Calidris alpina (Alpenstrandläufer)				i P	C	B	C	C
Charadrius hiaticula (Sandregenpfeifer)				i R	C	B	C	C
Clangula hyemalis (Eisente)			i < 24		C	B	C	C
Coturnix coturnix (Wachtel)		p ~ 8			C	B	C	C
Cygnus olor (Höckerschwan)			i < 6000		B	A	C	A
Falco tinnunculus (Turmfalke)		p ~ 6			C	B	C	C
Fulica atra (Blässhuhn)			i < 24		C	B	C	C
Haematopus ostralegus (Austernfischer)		p ~ 3			C	C	B	B
Lanius excubitor (Nördlicher Raubwürger)		p ~ 2			C	B	B	C
Larus canus (Sturmmöwe)		p ~ 8			C	C	B	C
Larus ridibundus (Lachmöwe)		p ~ 10			C	C	C	C
Mergus merganser (Gänsesäger)			i < 2500		B	A	C	A
Mergus serrator (Mittelsäger)		p > 7			B	C	B	B
Mergus serrator (Mittelsäger)				i < 450	B	B	C	B
Miliaria calandra (Grauammer)		p ~ 30			C	B	B	C
Muscicapa striata (Grauschnäpper)		p ~ 10			C	B	C	C
Oenanthe oenanthe (Steinschmätzer)		p ~ 2			C	B	C	C
Podiceps cristatus (Haubentaucher)		p ~ 80			C	B	C	C
Podiceps cristatus (Haubentaucher)			i < 2000		B	B	C	A
Riparia riparia (Uferschnepfe)				i < 1000	C	B	C	B
Scolopax rusticola (Waldschnepfe)		p ~ 8			C	B	C	C
Somateria mollissima (Eiderente)			i < 50		C	B	C	C
Streptopelia turtur (Turteltaube)		p ~ 3			C	B	B	C
Tadorna tadorna (Brandgans)		p ~ 3			C	B	B	C
Tringa totanus (Rotschenkel)		p > 1			C	C	C	C
Vanellus vanellus (Kiebitz)				i < 1000	C	B	C	C
Vanellus vanellus (Kiebitz)		p > 10			C	C	C	C

Tabelle: Regelmäßig vorkommende Zugvögel, die nicht im Anhang I der Richtlinie 79/409/EWG aufgeführt sind



Als andere bedeutende Art der Avifauna wird der Phalacrocorax carbo sinensis (Kormoran) mit einer Population von  $i < 3000$  benannt.

Die Schutzerfordernisse des SPA liegen im Erhalt der Gewässerqualität und der Küstendynamik in all ihrer Vielfalt sowie dem Erhalt störungsarmer offener und halboffener Landschaften mit Verbuchungszonen sowie störungsarmer Rastgewässer.

Die herausragende Bedeutung des Gebietes liegt in seiner Funktion als Mauser-, Rast-, Sammel- und Überwinterungsgebiet für Wasservögel, aber auch als Reproduktionsraum für zahlreiche Küstenvogelarten.

Die Verletzlichkeit des Gebietes ergibt sich insbesondere durch:

- Störung durch un gelenkten Bootsverkehr und Angeln,
- Wasservogeljagd,
- un gelenkte touristische Nutzung,
- un angepasste landwirtschaftliche Nutzung.

Einflüsse und Nutzungen im Gebiet sowie davon betroffene Flächen:

	Intensität des Einflusses	Auswirkung	Flächenanteil des Gebietes
Landwirtschaftliche Nutzung	starker Einfluss	0	5%
Beweidung	starker Einfluss	positiv	5%
Aufgabe der Beweidung	starker Einfluss	negativ	5%
Forstwirtschaftliche Nutzung	mittlerer Einfluss	negativ	5%
Berufsfischerei	mittlerer Einfluss	negativ	30%
Angelsport / Angeln	Mittlerer Einfluss	negativ	30%

Einflüsse und Nutzungen außerhalb des Gebietes wurden im Standarddatenbogen nicht dargestellt. Ein Gebietsmanagementplan liegt nicht vor. Maßgeblich für den Schutz des SPA ist der Erhalt einer dynamischen Küstenlandschaft mit einem hohen Anteil störungsarmer Bereiche.

### Martinshafen

Beschreibung des Vorhabens sowie der relevanten Wirkfaktoren: Zu betrachten ist die innerhalb des Planbereichs liegende Fläche des Recyclingplatzes, der durch intensive Versiegelung und gewerbliche Nutzung bereits langjährig geprägt ist (ca. 3,1 ha zuzüglich angrenzendes Betriebsgelände mit leerstehendem Mitarbeiterwohnhaus). Es besteht eine BlmSch-Genehmigung; zeitweilig gehen von der Anlage erhebliche Lärm- und auch Staubemissionen aus. Die Fläche ist bisher geprägt durch hohe Aufschüttungen mit Recycling- und Abfallmaterial. Zusätzlich gehört zur Änderungsfläche eine ca. 1,06 ha große Ackerfläche, die als Pufferstreifen in Richtung der westlich angrenzenden Landschaft entwickelt und auch in Zukunft nicht bebaut werden soll.

Auf dem Areal sind zukünftig touristische Nutzungen mit insgesamt 380 Betten geplant. Die verkehrliche Erschließung wird über die bestehende Gemeindestraße erfolgen; die Verkehrsbelastung wird zunehmen, wobei im Gegenzug durch Wegfall der gewerblichen Nutzungen in Martinshafen der Anteil des Schwerlastverkehrs deutlich zurückgehen wird.

Den Gästen steht am Standort ein ausgebautes touristisches Wegenetz (ausgewiesener Rad- und Wanderweg entlang des Boddens; ländlicher Weg nach Sagard) zur Verfügung. Der weitere touristische Ausbau des benachbarten bestehenden Hafens ist geplant.

Mögliche Verunreinigungen von Luft, Wasser und Boden sind durch Art und Umfang des Vorhabens auszuschließen. Stoffliche Einflüsse auf das Schutzgebiet gehen vom Plangebiet zukünftig



nicht mehr aus. Eine geordnete öffentliche Abwasserentsorgung wird durch Anschluss an die zentrale Kanalisation sichergestellt.

Baubedingt wird es zu Störungen des näheren Umfelds durch Baulärm und evtl. Staubentwicklung kommen, die jedoch grundsätzlich den der bisherigen gewerblichen Nutzung entsprechen werden (Bauschuttrecycling, ergänzend Material- und Erdmassenumschlag im Hafen). Durch die Aufgabe des Recyclingbetriebs wird zukünftig nach Fertigstellung die Immissionsbelastung (Lärm, Staub) auch angrenzender Landschaftsbereiche deutlich reduziert.

Abgrenzung des Wirkraumes: Aufgrund der starken Vorbeeinträchtigung der Recyclingfläche ist als Wirkraum die Fläche innerhalb des dargestellten Geltungsbereiches zu betrachten. Nach Westen und Norden (diese derzeit in Planung) erzeugen die Gemeindestraßen nach Sagard und Vorwerk eine abgrenzende Wirkung. Direkter Sichtkontakt zum Schutzgebiet besteht nur punktuell im Südwesten des Gebiets im Bereich des Marlower Bachs, da ansonsten ein Waldstück den geschützten Uferbereich abschirmt.

Vorhandene Vorbelastungen und Entwicklungstendenzen des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens: Das Plangebiet befindet sich überwiegend innerhalb eines stark beeinträchtigten und langjährig intensiv genutzten Siedlungsbereiches (Recyclingwerk).

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleibt der derzeitige Zustand erhalten. Durch die vorhandenen Nutzungen finden in dem Gebiet bereits Beeinträchtigungen durch den Menschen statt. Ohne Ausbau würden die städtebaulichen Missstände (versiegelte Flächen und Schüttgutlager) nicht beseitigt werden können. Die Chance auf einen geordneten und qualitätsvollen Ausbau der Fläche innerhalb Martinshafen würde nicht genutzt werden.

Insgesamt ist für den Küstenabschnitt zwischen Martinshafen und Polchow ein hoher Nutzungsdruck zu verzeichnen. In Martinshafen sind derzeit mehrere Projekte in Planung die eine zukünftige touristische Nutzung des Ortes vorsehen. Hierzu zählen u.a. der Umbau des Hafengeländes sowie die Befestigung der Zufahrtstraße von Sagard nach Martinshafen.

maßgebliche Gebietsbestandteile: Als maßgebliche Gebietsbestandteile des SPA DE 1446-401 werden die in den Standarddatenbögen aufgeführten Vogelarten einschließlich ihrer Lebensraumelemente gem. der Vogelschutzgebietslandesverordnung M-V betrachtet. Aufgrund des angrenzenden Stillgewässers Großer Jasmunder Bodden, der südlich angrenzenden Waldfläche sowie der nahe liegenden Ackerflächen sind die folgenden Vogelarten zu betrachten, deren Lebensraumelemente die Teillebensräume Gewässer (Brut- oder Rastplatz, Überwinterungsplatz), Acker/Grünland (Rastplatz, Nahrungshabitat), sowie Wald (Brutplatz, Nahrungshabitat) umfassen.

dt. Name	Wiss. Name	Lebensraumelemente / Kommentar	Beeinträchtigungen
Bergente	<i>Aythya marila</i>	Zur Ostsee hin offene Bodden und flache Meeresbuchten, sowie windgeschützte, störungsarme Buchten oder kleine Seen	keine
Blässgans	<i>Anser albifrons</i>	Seen und Bodden mit größeren störungsarmen Bereichen als Schlafgewässer. Sowie große unzerschnittene störungsarme landwirtschaftlich genutzte Flächen als Nahrungshabitat	keine
Blässhuhn	<i>Fulica atra</i>	Flache Küsten- und Boddengewässer mit störungsarmen, windgeschützten Bereichen	keine
Gänsesäger	<i>Mergus merganser</i>	Fischreiche, windgeschützte Bodden und Lagunen (Liddower Strom, Neuendorfer Wiek, Rassower Strom, Breeger Bodden,...)	keine
Graugans	<i>Anser Anser</i>	Größere Gewässer mit störungsarmen Sandbänken, Flachwasserbereichen und Buchten, sowie nahe unzerschnittene und möglichst störungsarme landwirtschaftlich genutzte Flächen als Nahrungshabitat	keine
Haubentaucher	<i>Podiceps cristatus</i>	Fischreiche Stand- und Boddengewässer möglichst störungsarm	keine



Höcker- schwan	<i>Cygnus olor</i>	Störungsarme Flachwasserbereiche	keine
Kormoran	<i>Phalacrocorax carbo</i>	Möglichst störungsarme fischreiche Küsten- und Boddengewässer	keine
Kranich	<i>Grus grus</i>	Große unzerschnittene und möglichst störungsarme landwirtschaftlich genutzte Flächen als Nahrungshabitat	keine
Raubsee- schwalbe	<i>Sterna caspia</i>	Flachwasserbereiche der Küstengewässer, Bodden, Buchten und Lagunen	keine
Reiherente	<i>Aythya fuligula</i>	Störungsarme windgeschützte Gewässerbereiche, Flachwasserbereiche der Boddengewässer und flachen Meeresbuchten	keine
Rohrweihe	<i>Circus aeruginosus</i>	Ausgedehnte, störungsarme, weitgehend ungenutzte Schilfröhrichte mit einem möglichst hohen Anteil an Wasserröhrichte angrenzend an ausgedehnte Verlandungszonen oder landwirtschaftlich genutzte Flächen	keine
Saatgans	<i>Anser fabalis</i>	Möglichst störungsarme Seen und Bodden als Schlafgewässer	keine
Schellente	<i>Bucephala clangula</i>	Größere Seen, Flüsse, flache Meeresbuchten und geschützte Küstenabschnitte, sowie windgeschützte, störungsarme Buchten (Schlaf- und Ruheplatz)	keine
Schnatter- ente	<i>Anas strepera</i>	Störungsarme, flache Bodden und Küstengewässer (u.a. Kleiner Jasmunder Bodden, Spykerscher See und Mittelsee, Nonnensee)	keine
Schwarz- specht	<i>Dryocopus martius</i>	Größere, vorzugsweise zusammenhängende Laub-, Nadel- und Mischwälder mit Anteilen an Altbeständen und Totholz	keine
Singschwan	<i>Cygnus cygnus</i>	Störungsarme Flachwasserbereiche von Seen und Bodden (Schlafgewässer) sowie große unzerschnittene und möglichst störungsarme landwirtschaftlich genutzte Flächen als Nahrungshabitat	keine
Spießente	<i>Anas acuta</i>	Störungsarme Flachwasserbereiche, Überschwemmungsflächen, überstautes Grünland	keine
Tafelente	<i>Aythya ferina</i>	Störungsarme Flachwasserbereiche der Bodden und Lagunen mit reichen Beständen benthischer Mollusken	keine
Zwergsäger	<i>Mergus albellus</i>	Störungsarme Meeresbereiche der Außenküste sowie der Bodden, Wieken und Strandseen	keine

Es ist davon auszugehen, dass das Vorhaben aufgrund der geplanten Nutzungsintensivierung, der zulässigen Nutzungsarten sowie der Bebauungsstruktur, keine die einzelnen Populationen erheblich beeinträchtigenden Auswirkungen ausüben wird. Über das derzeitige Maß der Beeinträchtigungen der Schutzgebiete durch Beleuchtung, Bewegung im Gelände oder Lärm hinausgehende Auswirkungen sind durch das Planvorhaben nicht absehbar.

Maßnahmen zur Minimierung der möglichen Auswirkungen auf das Schutzgebiet: bestehen im Grundkonzept, welches Flächen nutzt, die bereits baulich vorgeprägt sind und somit dem Verbrauch ungestörter Landschaftsräume entgegen wirkt. Im Vergleich zur heutigen gewerblichen Nutzung werden ausgehend vom Plangebiet keine intensiveren Nutzungen des Vogelschutzgebietes erwartet. Die umliegenden Flächen bleiben erhalten. Weitere Minimierungsmaßnahmen werden nicht benannt.

Die Zeiten des Vogelzuges und intensiver touristischer Nutzungen (Sommermonate) wechseln sich ab, so dass in den Hauptstrazzeiten (Herbstmonate) insgesamt nur vergleichsweise geringe Aktivitäten in und um Martinshafen stattfinden werden.

Bewertung: Die Gemeinde Sagard ist bestrebt, die naturräumlichen Werte des Ortes behutsam und nachhaltig wirtschaftlich zu nutzen. Durch den Nutzungswechsel von einer gewerblichen Nutzung in ein touristisches Sondergebiet wird die Attraktivität der Gemeinde als Tourismusstandort insgesamt gestärkt, da ein städtebaulicher Missstand in landschaftlich wertvoller Lage beseitigt



werden kann. Für Wassersportler (u.a. Angler, Segler) und Naturfreunde kann Martinshafen zum attraktiven Anlaufpunkt werden.

Angesichts der Lage des Vorhabens außerhalb des Schutzgebiets findet kein Verlust geschützter Flächen statt. Das Vorhaben selbst beansprucht überwiegend bereits vorbeeinträchtigte Flächen innerhalb des Recyclinggeländes. Die ergänzend einbezogene Ackerfläche liegt vom Schutzgebiet entfernt.

Der Schilfgürtel westlich des Plangebiets bleibt unverändert erhalten. Die bestehende Gemeindestraße sowie ein Waldstück grenzen das Gebiet zum Uferstreifen hin ab. Eine Sichtbeziehung besteht nur punktuell im Südwesten im Bereich des Marlower Bachs.

Das Meeresrastgebiet Großer Jasmunder Bodden wird vom Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgebiet sind daher nicht erkennbar.

### *Neuhof*

Beschreibung des Vorhabens sowie der relevanten Wirkfaktoren: Zu betrachten ist die innerhalb des Änderungsbereiches liegende dem Siedlungsraum zuzuordnende ehemalige Hofstelle von Neuhof. Hierauf ist eine Erweiterung des nördlich anschließenden kleinen Feriengebietes geplant. Vorgesehen ist die Errichtung von 1 bis 2 Ferienhäusern. Derzeit wird das Plangebiet als Garten sowie Erdstofflager (als Überbleibsel eines aufgegebenes Bauvorhaben) genutzt. Einige Reste des Siedlungssplitters sind noch erkennbar.

Das Vogelschutzgebiet ist ca. 130 m westlich des Plangebietes gelegen. Eine Trennung bildet an dieser Stelle eine Zufahrtsstraße nach Norden sowie eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche.

Der überwiegende Teil der Fläche wird seit Jahren durch den Menschen genutzt und ist für die Avifauna von untergeordneter Bedeutung. Eine bedeutende Rastplatzfunktion ist aufgrund seiner geringen Größe und Struktur innerhalb des Plangebietes nicht gegeben. Südlich sowie östlich grenzt das Plangebiet direkt an ein ausgewiesenes stark frequentiertes Nahrungs- und Ruhegebiet der Rastgebiete der Stufe 3 an, seine Flächengröße beträgt 52 ha. Die landwirtschaftliche Fläche im Westen ist uneingeschränkt als Rastgebiet geeignet, die südlich angrenzende Fläche hingegen wird als intensive Pferdeweide und Reitplatz genutzt, hier sind daher keine Rastvögel zu vermuten.

Anlagebedingte Auswirkungen: Die geplante Bebauung / bauliche Nutzungen bleiben auf bereits anthropogen vorgeprägte Bereiche beschränkt, die keine in der Schutzgebietsverordnung benannten Lebensraumelemente enthalten und außerhalb des Schutzgebiets liegen.

Es sind anlagebedingt keine erheblichen Wirkungen auf das Schutzgebiet erkennbar.

Betriebsbedingte Störungen: Die Entstehung zusätzlicher erheblicher Störwirkungen (optische, akustische) sind im Vergleich zur Vorbeeinträchtigung nicht zu vermuten. Die Erweiterung eines Ferienhausgebietes in minimalem Rahmen ist nicht geeignet das Schutzgebiet zu beeinflussen. Stoffliche Einflüsse auf das Schutzgebiet gehen vom Plangebiet nicht aus (geordnete öffentliche Abwasserentsorgung).

Eine durch Nutzungsänderung zu erwartende Verkehrszunahme auf der bestehenden Gemeindestraße ist nicht zu erwarten. So sind über das derzeitige Maß der Beeinträchtigungen des Schutzgebietes hinausgehende erhebliche Auswirkungen durch das Planvorhaben nicht absehbar.

Das Plangebiet wird derzeit durch eine Zufahrtsstraße nach Norden sowie durch eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche vom SPA-Gebiet getrennt. Das wird sich auch mit der neuen Nutzung nicht ändern.

Abgrenzung des Wirkraumes: Aufgrund der vorhandenen Vorbeeinträchtigung des angrenzenden Feriengebietes in Form von an- sowie abfahrenden PKW, Spaziergängern und Radfahrern wird



der Wirkraum ausschließlich für die Änderungsfläche festgelegt.

Vorhandene Vorbelastungen und Entwicklungstendenzen des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens: Das Plangebiet grenzt an ein nördlich gelegenes Ferienhausgebiet. Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleibt der derzeitige Zustand erhalten oder die derzeitige Nutzung wird intensiviert. Durch die angrenzenden Nutzungen finden in dem Gebiet bereits gewisse Beeinträchtigungen durch den Menschen statt. Ohne Ausbau würden die städtebaulichen Missstände (Erdstofflager und Ruinenreste) nicht beseitigt werden können. Die Chance auf einen geordneten und qualitätsvollen Ausbau der Fläche innerhalb von Neuhof würde nicht genutzt werden.

### Landschaftsschutzgebiet "Ostrügen"

Das Landschaftsschutzgebiet Ostrügen (Nr. L 81) erstreckt sich über die Änderungsgebiete Martinshafen sowie Neuhof. Gemäß "Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Ost-Rügen" vom 10. März 2009, § 4 Abs. 1" ist durch nachhaltige land-, forst- und fischereiwirtschaftliche sowie touristische Nutzung die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und den Erholungswert der Landschaft zu erhalten.

Im Zuge der Planung werden die Plangebiete Martinshafen und Neuhof aus dem LSG ausgegliedert.

### **3.2.5.) Mensch und seine Gesundheit**

Als mögliche umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit" sind zu berücksichtigen:

Auswirkungen auf die Erholungseignung: Die Wohnbauflächen, Mischgebiete und Touristischen Sondergebiete werden auf brach liegenden oder als Abstandsräume genutzten Flächen ausgewiesen und führen nicht zu einem Verlust an wertvollen, für die landschaftsgebundene Erholung dienenden Freiflächen.

Mit dem Wegfall der gewerblichen, stark emittierenden Nutzungen am Standort *Martinshafen* (Lärm- und Staubemissionen) werden Vorbelastungen reduziert. Der bestehende Recyclingplatz ist in der reizvollen Boddenlandschaft als städtebaulicher Missstand anzusehen, dessen Beseitigung für das Landschaftserlebnis förderlich sein wird.

Vor allem die Standorte *Martinshafen* und *Neuhof* bieten der Gemeinde Sagard die attraktive Möglichkeit den Ostseetourismus verstärkt in den Ort zu lenken. Die Lage am Großen Jasmunder Bodden beinhaltet ein hohes Potenzial für die Erholungsnutzung. Die Entwicklung der Ortslagen Martinshafen und Neuhof sind zu fördern. Angesichts der Lage in einem Tourismusschwerpunktgebiet genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen hohen Stellenwert.

Die Entwicklung der Wohnbauflächen in Sagard dient der Wohnungsversorgung der einheimischen Bevölkerung. Das Angebot soll die Attraktivität der Gemeinde nicht zuletzt für junge Familien verbessern.

Klimatische Belastungen: Die zusätzlichen Versiegelungen werden an einem klimatisch unbedenklichen Ort sowie aufgrund der Vorbeeinträchtigungen keine klimatische Belastung bzw. Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit verursachen.

Bewertung: Von den zulässigen Nutzungen gehen keine das Schutzgut Mensch (Wohnen, Wohnumfeld, Gesundheit) beeinträchtigenden Wirkungen aus.



Die zulässigen Nutzungen wirken sich bei Umsetzung positiv auf den Tourismus, die Wohnraumsituation und die Wirtschaft aus und tragen somit zu einer Stärkung der Wirtschaft in der Gemeinde bei. Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

### **3.2.6.) Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet (Bereich Recyclingplatz Martinshafen, Wohngebiet Am Sagarder Bach) sind kleinere archäologische Fundstätten / Bodendenkmale bekannt, auf die durch Symbol hingewiesen wird. Es handelt sich um durchweg um Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Werden bei Erdarbeiten weitere Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

Sonstige weitere Kulturgüter sind nicht bekannt.

Erhebliche umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar. Folglich sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

### **3.2.7.) Wechselwirkungen**

Die Auswirkungen der zulässigen Nutzungen des Änderungsbereiches auf die Belange von Natur und Umwelt sind aufgrund der mehrheitlichen Lage in den Ortschaften als nicht erheblich einzustufen. Umweltrelevante Wechselwirkungen wurden nicht festgestellt. Es werden keine ökosystemaren Zusammenhänge mit hoher Wertigkeit beeinträchtigt.

Durch die Ausweisung der Wohnbauflächen, Mischgebiete und Touristische Sondergebiete ist eine intensivere Nutzung im Änderungsbereich zulässig. Diese wird sich nicht merklich auf die Nutzungsintensität der unmittelbar umgebenden Landschaft auswirken.

Erhebliche umweltrelevante Wechselwirkungen wurden nicht festgestellt.

### **3.2.8.) Zusammenfassung**

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Sagard, für die Bereiche ‚Ortslage Sagard, Recyclingplatz Martinshafen und Ortslage Neuhof‘ ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz-



güter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung, sowie den festgesetzten Zulässigkeitsbeschränkungen nicht zu erkennen.

Das Maß des Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft wird auf der Ebene des Bebauungsplans konkret ermittelt.

Die Vorhaben berühren keine besonders wertvollen Bestandteile von Natur und Landschaft. Betroffen von Total- bzw. Funktionsverlusten sind überwiegend Biotoptypen der Siedlungsgebiete. Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung, die bestehende Darstellung und die Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden / Wasser / Klima	keine erhebliche Beeinträchtigung
Tiere und Pflanzen	keine erhebliche Beeinträchtigung
Mensch	positive Entwicklung
Landschaft / Landschaftsbild	keine erhebliche Beeinträchtigung, in Martins- hafen positive Entwicklung
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich betroffen

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

Sagard, November 2015

*ausgefertigt: 22.5.2017*

*S. Wenzel*  
*Bürgermeister*