

Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 "Vorwerk" für den Bereich des ehemaligen Gutshauses und Billigung des Vorentwurfes

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung <i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	<i>Datum</i> 31.05.2022
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung der Gemeinde Sagard (Entscheidung)	22.06.2022	Ö

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sagard hat am 16.6.2021 den Grundsatzbeschluss Nr. 078.07.251/21 über die Aufstellung eines Bebauungsplanes in Vorwerk gefasst.

Am 30.09.2021 wurde ein städtebaulicher Vorvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abgeschlossen, der die Kostenübernahme für die Planung regelt (Beschluss Nr. 078.07.278/21 vom 15.09.2021.. Die Planung wurde am 26.10.2021 beauftragt. Nunmehr liegt der Vorentwurf zur Prüfung und Billigung durch die Gemeinde vor.

Beschlussvorschlag

1. Für den Bereich der bestehenden Ferienanlage in Vorwerk (ehemaliges Gutshaus) soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt werden.
Es werden folgende Planungsziele angestrebt:
 - Erweiterung der Ferienanlage durch den Neubau von 9 Ferienhäusern, den Bau einer Orangerie für Veranstaltungen und die Umnutzung der bestehenden Gebäude zu Ferienwohnungen und Werkstätten mit Lager sowie der Bau einer Bootshalle (Winterlager für Boote)
2. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfes wurde das Büro Hertelt beauftragt (Beschluss Nr. 078.07.282/21 vom 15.9.2021. Der Gemeinde entstehen durch die Planung und Umsetzung keine Kosten.
3. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
4. Die Vorentwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 „Vorwerk“ in Vorwerk, des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der Begründung werden gebilligt.
5. Mit den Vorentwürfen des Planes mit dem VEP sowie der Begründung ist durch die Amtsverwaltung die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen durchzuführen, und die betroffenen Behörden sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu beteiligen. Die Planung ist anzuzeigen.

Finanzielle Auswirkungen

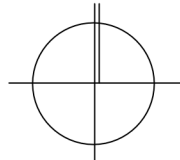
Haushaltsmäßige Belastung:	Ja:		Nein:	☒	
Kosten:	€	Folgekosten:			€
Sachkonto:					
Stehen die Mittel zur Verfügung:	Ja:		Nein:		

Anlage/n

1	Vorentwurf vorhabenbezogener B-Plan
2	Sagard-Vorwerk_vbPlan-Offenlage31.05.2022_A3
3	Vorentwurf der Begründung mit den textlichen Festsetzungen

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



S01	
	I
a=55m	
FH 13,5m NHN	

S01	
380qm	
o	
FH 18,5m NHN	

S03	
700qm	
o	
FH 12,0m NHN	

S02	
2.700 qm	I
a=67m	
FH 12,0m NHN	

S01	
1.300qm	
a=65m	
FH 14,5m NHN	

Biotop RUE05235
Baumgruppe; Esche; Weide /
Naturnahe Feldgehölze



Gemeinde Sagard
Gemarkung Vorwerk
Flur 2



lars hertelt | stadtplanung und architektur
Freier Stadtplaner und Architekt

Frankendamm 5 18439 Stralsund
Hirschstraße 53 76133 Karlsruhe

Gemeinde Sagard

**Vorhaben- und
Erschließungsplan**

Nr. 29 "Vorwerk"

Vorentwurfsfassung

§§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Fassung vom 21.03.2021, Stand 07.05.2022

Maßstab 1:1.000

lars hertelt |

Stadtplanung und Architektur

Dipl.-Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel. 0721 378564

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel. 03831 203496

hertelt@hertelt-stadtplanung.de

Gemeinde Sagard

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 29 „Vorwerk“

Vorentwurf

(§ 3 Abs. 1 / §4 Abs. 1 BauGB)

Textliche Festsetzungen (Teil B)

I) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Zulässig sind nur solche Vorhaben aus dem Katalog der im folgenden aufgeführten Nutzungen und Anlagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet.

I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

I.1.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet „Fremdenverkehr“ (SO1) nach § 11 BauNVO

Das Sondergebiet „Fremdenverkehr“ dient vorwiegend der Unterbringung von Gast- und Beherbergungsbetrieben sowie sonstigen touristischen Unterkünften. Zulässig sind:

- Beherbergungsbetriebe,
- Ferienwohnungen und Ferienhäuser,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie ein Hofladen mit bis zu 80qm Verkaufsfläche,
- Räume für touristische Dienstleistungen, wie z.B. Friseursalon inklusiv betriebsnotwendige Nebenräume, Aufenthalts- und Sozialräume sowie für die Verwaltung und Vermietung von Ferienwohnungen,
- Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens wie Wellness, Massage- und Arztpraxen,
- Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für das betriebs erforderliche Personal
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unter Berücksichtigung der planerischen Vorgaben und Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für die Freizeitgestaltung.

Es besteht sowohl eine Genehmigungspflicht gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 DSchG M-V für die geplanten Maßnahmen der baulichen Anlagen und Flächen innerhalb des Baudenkmals „Gutsanlage“ als auch ein Genehmigungsvorbehalt gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 DSchG M-V in der Umgebung von Bau- und Bodendenkmäler in Hinblick auf den Denkmalschutz.

Sonstiges Sondergebiet „Lager- und Werkstätten“ (SO2) nach § 11 BauNVO

Das Sondergebiet SO2 dient vorwiegend als Bauhof für das Gesamtgebiet. Zulässig sind:

- die für die betrieblichen Ablauf und Instandhaltung notwendigen Lagerstätten und Werkstätten,
- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung des gesamten Plangebiets verursachten Bedarf
- Sonstige für die betrieblichen Ablauf und Instandhaltung notwendigen Nebenanlagen
- Die Errichtung eines Bootslagers zu gewerblichen Zwecken (Winterlager).

Sonstiges Sondergebiet „Orangerie und Veranstaltungen“ (SO3) nach § 11 BauNVO

Das Sondergebiet SO3 dient vorwiegend als Orangerie und Veranstaltungsstätte. Zulässig sind:

- Räume für Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke insbesondere Veranstaltungen, Ausstellungen sowie die dafür notwendigen Nebenräume
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unter Berücksichtigung der planerischen Vorgaben und Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

In allen Gebieten sind Anlagen für die Gewinnung regenerativer Energie zulässig, das gilt auch für PV-Anlagen auf Dächern.

I.1.2) Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche „Gutspark“: Die Private Grünfläche „Gutspark“ dient als Freibereich der Gesamtanlage. Zulässig sind zusätzlich kleinere parkbezogene bauliche Anlagen wie Überdachungen oder

Bänke. In der gekennzeichneten Fläche ist eine Sauna mit einer Grundfläche von maximal 80 qm zulässig.

I.2) Grünordnungsmaßnahmen

Wird ergänzt

II) Örtliche Bauvorschriften (§9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

II.1. Allgemeine Gestaltungsfestsetzungen

II.1.1 Dachgestaltung

Zulässig sind Dachneigungen von 25°-50°, als Materialien sind zulässig:

- Biberschwanz, Ziegelpfanne, Betonpfannen sowie Rohrdeckung. Als Dachformen sind zulässig: Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach.

Im SO2 und im Baufeld „Technikgebäude“ des SO1 sind zusätzlich zulässig:

- die Errichtung von Pultdächern mit einer Dachneigung bis zu 10°.

Im Baufeld „Orangerie“ ist als Dachmaterial zusätzlich zulässig:

- Glas.

Unzulässig sind blaue und grüne Farben. Der First ist über der Längsseite des jeweiligen Baukörpers auszubilden.

Gauben müssen zu Traufe und First einen Abstand von min. 0,8 m, zum Ortgang einen Abstand von mind. 1,2 m einhalten (jeweils gemessen in der Projektion in die Lotrechte). Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Gauben darf 3/4 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

Dies gilt nicht für Anlagen, die unter Denkmalschutz stehen. Es besteht sowohl eine Genehmigungspflicht gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 DSchG M-V für die geplanten Maßnahmen der baulichen Anlagen und Flächen innerhalb des Baudenkmals „Gutsanlage“ als auch ein Genehmigungsvorbehalt gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 DSchG M-V in der Umgebung von Bau- und Bodendenkmale in Hinblick auf den Denkmalschutz.

III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

III.1) Bodendenkmal (DSchG M-V)

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplans ist ein Bodendenkmal bekannt, welches in die Planzeichnung nachrichtlich dargestellt ist. Es handelt sich um ein Bodendenkmal, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen [§ 6 Abs. 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.

III.2) Hinweise bei Erdarbeiten

Werden bei Erdarbeiten weitere Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege 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 Kultur- und Denkmalpflege bei den

Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können.

III.3) Fällzeiten gemäß BNatSchG

Baumfäll- und -pflegearbeiten gemäß § 39 BNatSchG generell nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

III.4) Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Für die Baufeldberäumung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind möglicherweise Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 sowie § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind die Arbeiten bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen zu beantragen. Mit dem Antrag ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen.

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist zu vermeiden. Große Glasflächen (z.B. solche, die sich über mehr als ein Geschoss erstrecken, Über-Eck-Verglasungen und transparente Absturzsicherungen) können problematisch sein. Nachfolgend werden beispielhaft mögliche Maßnahmen genannt:

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich bestimmte gegen Vogelschlag gesicherte Gläser zu verwenden. Hierzu zählen u.a. reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von höchstens 15 Prozent, Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz). Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sollen dem jeweils aktuellen Stand der Technik entsprechen. Die rechtliche Prüfung im Einzelfall hat im Rahmen der konkreten Vorhabengenehmigung bzw. -realisierung stattzufinden.

III.5) Gemeindliche Satzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Sagard.

Begründung

1. Ziele und Grundlagen der Planung.....	6
1.1) Lage des Plangebiets.....	6
1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung / Vorhabenträger	6
1.2.1) Planungsziele	6
1.2.2) Notwendigkeit der Planung	7
1.2.3) Vorhabenträger	7
1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen	7
1.3.1) Raumordnung	7
1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	8
1.4) Bestandsaufnahme	8
1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet	8
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	10
2. Planung.....	12
2.1) Städtebauliche Planung	12
2.2) Planerische Festsetzungen	13
2.3) Flächenbilanz	14
2.4) Erschließung	15
3. Auswirkungen auf Natur und Umwelt	15
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	15
3.2) Allgemeines.....	16

1. Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Lage des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke 1, 2, 3, 4, 6, 15, 16, 17, 18/1, 18/2, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 27/1, 27/2, sowie teilweise 8, 11, 28/1, 28/2, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 25, 28/3 der Gemarkung Vorwerk, Flur 2. Das Plangebiet (Änderungsbereich) umfasst knapp 5,36 ha.

Die Planung betrifft das gesamte Gelände des Gutes Vorwerk, welches aktuell durch den erfolgten Umbau der Stallanlagen und des ehemaligen Gutshauses zu Ferienwohnungen touristisch genutzt ist.

Zur Sicherung der öffentlichen Erschließung wird teilweise die angrenzende Straßenverkehrsfläche der Gemeindestraße Vorwerk (Flst. 29) nach § 12 (4) BauGB in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen.

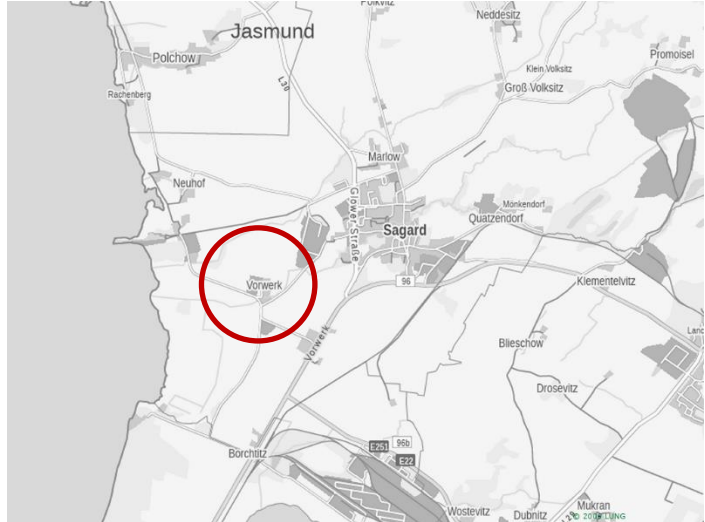


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Quelle: www.umwelt-karten.mv-regierung)

Die Planzeichnung beruht auf einer Geländeaufnahme durch das Vermessungsbüro Andreas Klug, Ramin vom Sept/Okt 2021 im Höhen Bezugssystem HN 76.

1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung / Vorhabenträger

1.2.1) Planungsziele

Das alte Gutshaus sowie die sanierte ehemalige Stallanlage werden als Übernachtungsmöglichkeit für Gäste (Appartements) genutzt. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll der Standort „Vorwerk“ weiter ausgebaut und touristisch erschlossen mit allgemeiner zentraler touristischer Infrastruktur entwickelt werden. Aktuell werden 20 Ferienwohnungen zur Vermietung angeboten. Das Übernachtungs- und touristische Angebot sollen mit der Planung weiterentwickelt werden.

Dazu gehören die Instandsetzung und Ergänzung des insbesondere im Westen des Plangebiets liegenden Gebäudebestandes sowie die Anlage kleinerer baulicher Einheiten für sportliche Aktivitäten.

Mit der Etablierung eines Beherbergungsbetriebs soll das touristische Angebot in der Gemeinde ergänzt und Angebotslücken geschlossen werden. Gleichzeitig soll der mit langjährigem Leerstand verbundene städtebauliche Missstand beseitigt und damit die Sagard bestehenden Beherbergungsangebote ergänzt werden.

Im Einzelnen sollen die folgenden Belange mit der Planung beachtet werden:

- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes, insbesondere des schonenden Umgangs mit Grund und Boden durch Entwicklung einer erschlossenen und vorgenutzten bzw. bereits in Nutzung befindlichen Fläche,
- die Belange von Sport, Freizeit und Erholung,

- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Belange der Wirtschaft, hier der touristisch geprägten Wirtschaft innerhalb eines Tourismusraums mit der Entwicklung eines bestehenden Standorts,
- der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

1.2.2) Notwendigkeit der Planung

Planungsrechtlich ist die Fläche *Vorwerk* im Flächennutzungsplan als Baufläche gekennzeichnet (6. Änderung des Flächennutzungsplans, 2010). Ausgewiesen wurde ein *Sondergebiet „Sport, Freizeit & Ferienwohnen“*. Ein 2007 parallel aufgestellter vorhabenbezogener Bebauungsplan gelangte im Gegensatz zur Flächennutzungsplanänderung nicht zur Rechtskraft. Somit ist das Plangebiet derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen. Um das Baurecht erlangen, ist die Entwicklung eines Bebauungsplans notwendig.

Der Bebauungsplan soll in einem sogenannten zweistufigen Verfahren durchgeführt werden. Ein Umweltbericht / eine Umweltprüfung ist auf dem Ergebnis der ersten Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) zu erstellen. Gleiches gilt für anzufertigende Sondergutachten.

1.2.3) Vorhabenträger

Vorhabenträger sind die Grundstückseigentümer, Eheleute Reinelt, Vorwerk 10A, 18551 Sagard.

1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

1.3.1) Raumordnung

Nach Festlegung im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP) ist die Gemeinde Sagard Grundzentrum, der zugeordnete Versorgungsbereich umfasst den Bereich Nord-Rügen/Wittow. Das Gemeindegebiet von Sagard ist in der Karte als Tourismusschwerpunktraum sowie überlagernd als Vorbehaltsfläche Landwirtschaft ausgewiesen. Die B 96 ist bis zum Abzweig Fährhafen als Teil des überregionalen, im weiteren Verlauf als Teil des regionalen Straßennetzes dargestellt. Der straßenbegleitende Radweg ist Bestandteil des regional bedeutenden Radroutennetzes.

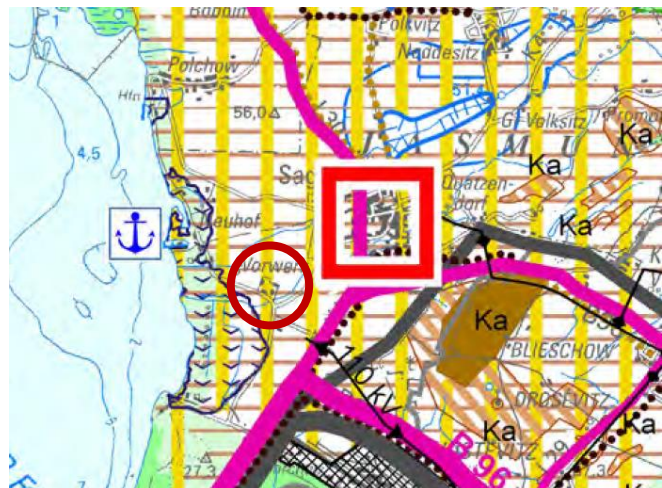


Abbildung 2: Ausschnitt aus RREP_2010

Nach 4.1.3(4) RREP stehen in den Tourismusschwerpunkträumen 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(14) RREP ist dabei in Tourismusräumen sowohl eine qualitative als auch eine quantitative Entwicklung von Camping- und Wohnmobilplätzen anzustreben. Allgemein sind dabei überwiegend Stellplätze für einen wechselnden Besucherverkehr anzubieten. Allgemein soll der Tourismus als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden.

Mit der Entwicklung eines Camping- und Ferienparks wird der gewerbliche Tourismus im Ort gestärkt.

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll nach 3.1.4(1) RREP 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.

Landwirtschaftliche Nutzflächen und damit die Belange der Landwirtschaft sind durch die Planung nicht betroffen. Die Flächen im Plangebiet werden nicht landwirtschaftlich genutzt.

Gemäß den Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung ist grundsätzlich der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben (4.1(6) RREP). Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen (4.1(7) RREP).

Mit der Entwicklung einer Brachfläche, die bereits früher für eine bauliche Entwicklung vorgesehen war und die nach früheren massiven Erdbewegungen in Vorbereitung für eine Erschließung bereits anthropogen überformt ist, wird die städtebauliche Entwicklung auf vorgeprägte Flächen gelenkt.

Im Jahr 2016 wurden diese Grundsätze der Raumordnung durch das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V, 2016) inhaltlich ergänzt. Im Programmsatz 4.1 (5) LEP M-V wird dabei als Ziel der Raumordnung festgelegt, dass in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen sind. Dabei sind auch die bislang nicht ausgeschöpften Flächenpotenziale aus den Bauleitplänen in die Prüfung einzubeziehen. Die Innenentwicklungspotenziale im Sinne 4.1 (5) LEP M-V beinhalten ausdrücklich Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz. Sofern der Grundsatz Innen vor Außen nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem FNP abzuleiten. Mit der rechtswirksamen 6. Änderung des FNP sieht die Gemeinde im Vorhabengebiet grundsätzlich Erholungsnutzungen wie auch sportliche Nutzungen vor. Dies entspricht auch den Planungszielen.

In der Begründung zur 6. Änderung des FNP heißt es:

„Für den Ortsteil Vorwerk ist im fortgeltenden FNP der Gemeinde Sagard in einem Bereich von ca. 4,5 ha die Ausweisung als *Fläche für die Landwirtschaft* zu ändern. Die *allgemeine* Art der Nutzung ist hier als *Sondergebiet „Sport, Freizeit & Ferienwohnen“* auszuweisen, so dass eine weitere dem Vorhaben entsprechende Entwicklung der bestehenden Ferienanlage möglich wird.... Als *besondere* Art der baulichen Nutzung ist die Ausweisung als *Sonstiges Sondergebiet „Sport, Freizeit & Ferienwohnen“* nach §11 BauNVO für Hallensport- und Freiflächensport- sowie Freizeitnutzung und Ferienwohnen vorgesehen.“

Die Gemeinde verfolgt nunmehr das Ziel, anstelle des seinerzeit nicht vollendeten Vorhabens eine ähnliche Entwicklung des Standortes zu ermöglichen und mit einer nachhaltigen Nutzung den Erhalt der kulturhistorisch wertvollen Hoflage Vorwerk zu sichern. Mit der bestehenden Ausweisung eines Sondergebiets „Sport, Freizeit & Ferienwohnen“ im *Flächennutzungsplan* kann das angestrebte Vorhaben umgesetzt werden. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abbildung 3: Ausschnitt des FNP 6. Änderung d. Gem. Sagard

1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Zu erreichen ist das Gebiet über die B96 Schwedenstraße / Vorwerk, sowie direkt von Sagard über die Straße Vorwerk. Des Weiteren kann die Straße Neuhaus von Martinshafen aus genutzt werden.

Geprägt ist das Plangebiet im östlichen Bereich durch die beiden sanierten denkmalgeschützten Gebäude Gutshaus und Stallscheune. Gemeinsam beherbergen sie z.Z. 20 Ferienwohnungen und eine Betreiberwohnung. Im Nordwesten bestehen brachfallende Stallanlagen und im Südwesten werden die baulichen Anlagen als Bauhof genutzt. Einen wesentlichen Flächenanteil nehmen die Grünflächen der ehemaligen Gutsanlage ein, deren Vorfahrt auf das im Norden gelegene Gutshaus noch in der Grundstruktur erhalten ist. Die Wegebeziehungen entsprechen nicht mehr den exakt der historischen Anlage, da die Wege heute teilweise durch einen alten Baumbestand bewachsen sind, jedoch haben sich ähnliche Wegebeziehungen herausgebildet.

Das Plangebiet ist umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen. In einer Entfernung von ca. 900 m liegt in westliche Richtung der Ortsteil Martinshagen mit touristischen Einrichtungen, im Süden in ca. 300 m Entfernung eine gewerbliche Einrichtung (Bootslager), im Westen verläuft in einer Entfernung von ca. 700 m die B 96.

Im Nordosten zum Plangebiet in einem Abstand von 430 m besteht die genehmigungsbedürftige Biogasanlage der Firma Jasmunder Biogas GmbH & Co. KG sowie die genehmigungsbedürftige Anlage der Firma Buss & Buss Spezialmetalle GmbH. Zudem befindet sich in ca. 500 m in nordwestlicher



Abbildung 4: Gut Vorwerk mit Geltungsbereich (Quelle: geodienste.lk-vr.de)

Richtung des Vorhabens die Biogaseinspeiseanlage der EWE Netz GmbH.

Die vorherrschende Hauptwindrichtung ist die West-Ost-Richtung. Auf dem Gelände der betriebenen genehmigungsbedürftigen Biogasablage befinden sich mit zwei Gärrestbehältern ohne Abdeckung, zwei Güllelagunen und den Fahrsilos geruchsrelevante Quellen, die seit der Aufgabe der Milchviehanlage von der Jasmunder Biogas GmbH & Co. KG GmbH betrieben werden und die der Grund für Geruchsbeschwerden sein können.

Vor dem Hintergrund betriebener genehmigungsbedürftiger Anlagen im näheren Umfeld des Planvorhabens sind im Plangebiet auch bei Einhaltung der gültigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm bzw. Immissionswerte nach GIRL M-V Lärm- bzw. Geruchswahrnehmungen, verursacht durch die zwei erstgenannten Anlagen, nicht auszuschließen, auch wenn das vorliegende Vorhaben nicht in der Hauptwindrichtung liegt.

Es kann daher zu Lärm- bzw. Geruchswahrnehmungen im Plangebiet auch bei Einhaltung der gültigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm bzw. Immissionswerte nach GIRL M-V, verursacht durch die Anlagen der Jasmunder Biogas GmbH & Co. KG und der Buss & Buss Spezialmetalle GmbH, kommen.

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Internationale Schutzgebiete

In westliche Richtung in einer Entfernung von ca. 640 m befinden sich folgende internationalen Schutzgebiete:

- Vogelschutzgebiet DE 1446-401 *Binnenbotten von Rügen*
- FFH/SPA-Gebiet: DE 1446-302: *Nordrügische Boddenlandschaft*

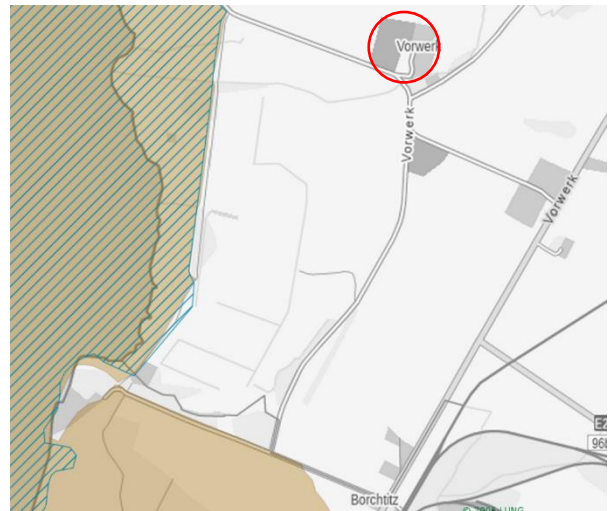


Abbildung 4: Vogelschutzgebiet (braun) und FFH/SPA-Gebiet, aus: umweltkarten mv

Nationale Schutzgebiete

Im Landesportal ist das Plangebiet als im Landschaftsschutzgebiet *L 81 Ostrügen* liegend dargestellt, obwohl die Fläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Baugebiet dargestellt ist.

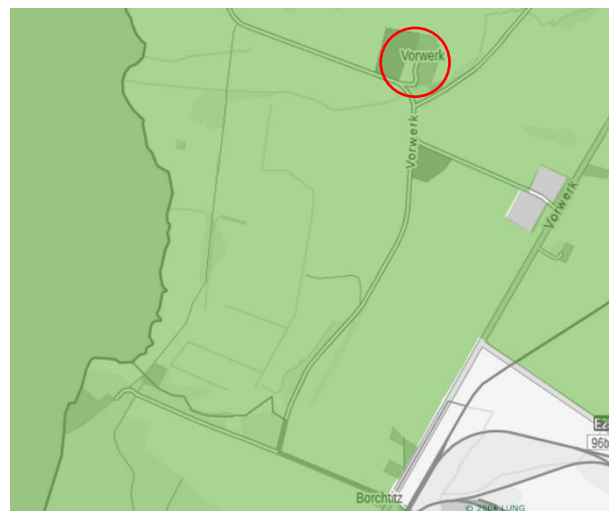


Abbildung 5: Landschaftsschutzgebiet Ost-Rügen, aus: umweltkarten mv

Biotope

Es befinden sich insbesondere entlang des Sagarder Baches folgende Biotope im näheren Umfeld des Plangebiets.

Nr. 1 RUE05233

Biotopname: Baumgruppe; Esche; Soll / Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze, ha: 0.1363 sowie

RUE05234

Biotopname: permanentes Kleingewässer; Soll / Gesetzesbegriff: Sölle, ha: 0.0139

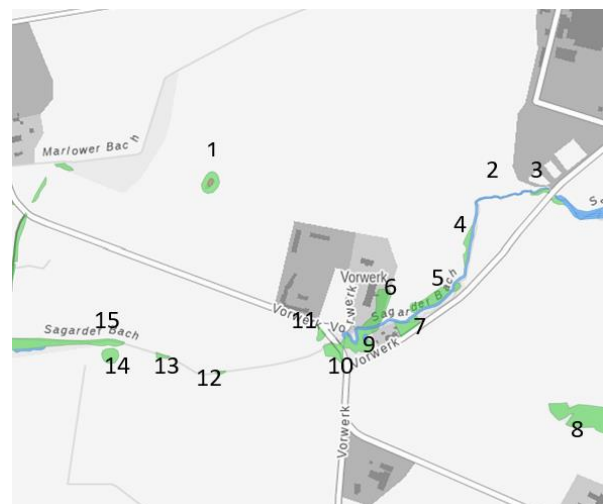


Abbildung 6 Biotope in der Umgebung des Plangebiets, aus: umweltkarten mv

Nr. 2 RUE05241

Biotopname: Sagarder Bach / Gesetzesbegriff: Naturnahe und unverbaute Bach- und Flußabschnitte, einschl. der Uferveg.; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder

Nr. 3 RUE05252

Biotopname: Baumgruppe; Weide / Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze, ha: 0.0271

Nr. 4 RUE05246

Biotopname: Gebüsch/ Strauchgruppe / Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze, ha: 0.0639

Nr. 5 RUE05237

Biotopname: Baumgruppe; Esche; Weide / Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze, ha: 0.2065

Nr. 6 RUE05235

Biotopname: Baumgruppe; Esche; Weide / Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze, ha: 0.2516

Nr. 7 RUE05236

Biotopname: Baumgruppe; Esche; Weide / Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze, ha: 0.1287

Nr. 8 RUE05238

Biotopname: Feldgehölz; Pappel; Birke / Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze, ha: 0.9637

Nr. 9 RUE05229

Biotopname: Baumgruppe; Weide; Esche / Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze, ha: 0.2240

Nr. 10 RUE05221

Biotopname: Baumgruppe; Weide; Esche / Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze, ha: 0.1114

Nr. 11 RUE05223

Biotopname: Baumgruppe; Esche / Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze, ha: 0.0394

Nr. 12 RUE05211

Biotopname: Baumgruppe; Weide / Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze, ha: 0.0133

Nr. 13 RUE05208

Biotopname: Baumgruppe; Weide / Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze, ha: 0.0235

Nr. 14 RUE05206

Biotopname: Baumgruppe; Erle; Weide / Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze, ha: 0.1096

Nr. 15 RUE05202

Biotopname: Gebüsch/ Strauchgruppe; Weide / Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze ha: 0.4317

Gewässer

Der Sagarder Bach (RUEG-0300) als WRRL-berichtspflichtiges Fließgewässer verläuft entlang der nördlichen Plangebietsgrenze. Zur Wiederherstellung der ökologischen Durchgängigkeit wurde 2015 die Renaturierung Sargarder Bach (mit Renaturierung Bachbett und Uferrand) wasserrechtlich genehmigt.

Geotope

Geotope in Plangebietsnähe sind nicht bekannt.

Baudenkmale / Bodendenkmale

Die Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Rügen führt folgende Gebäude im Plangebiet als Baudenkmale:

- Gutshaus (Gutsanlage), Adresse Vorwerk 6
- Stallscheune (Gutsanlage), Adresse Vorwerk 10

Bodendenkmäler im Plangebiet sind nicht bekannt.

2. Planung

2.1) Städtebauliche Planung



Abbildung 7: Städtebaulicher Entwurf, 5/2022

Aus der im Jahr 2007 begonnenen Planung sollen insbesondere die Nutzungen des Ferienwohnens (in Ferienhäusern, Ferienwohnungen und Ferienzimmern) im Sinne eines Qualitätstourismus weiterverfolgt werden, was in den Bestandsgebäuden mit ersten Maßnahmen bereits umgesetzt wurde. Nach umfangreichen Sanierungsarbeiten stehen die historischen Gebäude bereits 20 Ferienwohnungen von 25 bis ca. 80qm zur Verfügung. Mit der Planung wird das touristische Übernachtungsangebot mit max. 9 Ferienhäusern und weiteren Ferienwohnungen ergänzt.

Zusätzlich dient die Anlage sowohl der Erholung als auch in geringem Umfang der sportlichen Betätigung. Bereits die ersten Planungen sahen hier die Errichtung von Tennishallen vor. Auf diese soll nun zu Gunsten eines kleinen Schwimmbeckens verzichtet werden.

Als ergänzende touristische Nutzung sollen in historisierten orangerieähnlichen Pavillonbauten Veranstaltungen und Ausstellungen stattfinden können. Hierbei werden die Gäste bewirtet, die angrenzenden Parkflächen dienen dabei als Außenflächen. Wenn keine Veranstaltungen stattfinden werden Teilflächen auch als Radlerrast genutzt.

Die bestehenden Funktionsbauten im Südwesten der Anlagen werden weiterhin als solche genutzt und um ein Winterlager für Boote ergänzt. Auf Grund der Nähe zur Küste bietet sich die bereits vorgenutzte Fläche als entsprechende Lagerfläche an.

2.2) Planerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Für sonstige Sondergebiete sind regelmäßig die Zweckbestimmung und die zugelassenen Arten der Nutzung darzustellen und festzusetzen (§ 11 (2) BauNVO). Mit dem genannten Nutzungskatalog wird ein Beherbergungsbetrieb ermöglicht, der im höheren touristischen Segment liegt. Dies ist angesichts der besonderen landschaftlichen Lage naheliegend. Insbesondere die weiten Blicke in die offene Landschaft in Kombination mit den historischen denkmalgeschützten Gebäuden gebe der Anlage einen besonderen Charakter.

Das Sondergebiet „Fremdenverkehr“ dient vorwiegend der Unterbringung von Gast- und Beherbergungsbetrieben sowie sonstigen touristischen Unterkünften. Allen touristischen Beherbergungsnutzungen ist gemein, dass sie einem ständig wechselnden Personenkreis dienen. Die Unterkünfte werden gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt.

Als Beherbergungsstätten sind alle Einrichtungen zulässig, die dem Betrieb der Beherbergungsstätte dienen wie z.B. Schwimmbad, Sauna, Stellplätze, Wohnungen für das leitende und betreuende Personal. Zusätzlich finden Berücksichtigung :

- Schank- und Speiswirtschaften sowie ein Hofladen,
- Räume für touristische Dienstleistungen (wie Friseursalons),
- Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens (wie Arzt- oder Physiotherapiepraxen),
- Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für das betriebserforderliche Personal.

Im Sinne einer möglichst flexiblen Betriebsführung werden zudem ergänzend Ferienwohnungen und –häuser berücksichtigt. Ungeachtet der Frage, ob es sich hierbei um Beherbergung oder um kurzfristige Vermietung möblierten Wohnraums mit der Möglichkeit einer temporären Häuslichkeit handelt, entsprechen auch diese sonstigen touristischen Unterkünfte der allgemeinen Zweckbestimmung, zumal die gewerbliche Fremdenvermietung in der Praxis von vielfältigen Mischformen gekennzeichnet ist. Gemäß Urteil des OVG Greifswald vom 19.02.2014 (3 L 212/12) sind Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zwar bauplanungsrechtlich unterschiedliche Nutzungsarten. Allerdings, so führt die Urteilsbegründung weiter aus,

„bedarf der Begriff des Betriebs des Beherbergungsgewerbes im Hinblick auf entstandene Zwischenformen wie z.B. Apart(ment)hotels der Modifizierung. Da es für die Zuordnung zu bestimmten Nutzungsarten allgemein nicht nur auf die mit einer bestimmten baulichen Ausstattung gegebenen Möglichkeiten der Nutzung ankommt, sondern maßgeblich auch auf das Nutzungskonzept und dessen grundsätzliche tatsächliche Verwirklichung ..., können auch Unterkünfte, die eine unabhängige Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises ermöglichen, zu einem Beherbergungsbetrieb gehören, nämlich dann wenn neben der Überlassung von Räumen beherbergungstypische Dienstleistungen angeboten und auch typischerweise in Anspruch genommen werden, die einen nennenswerten Umfang erreichen und die Nutzung prägen Soweit eine Unterkunft nach Größe und Ausstattung die Möglichkeit bietet, auf eine gewisse Dauer ein selbst bestimmtes häusliches Leben zu führen, insbesondere weil diese über eine eigene Küchenzeile mit Kühlschrank und darüber hinaus weitere zur eigenständigen Haushaltsführung geeignete technische Geräte verfügt, kann daher gleichwohl ein Beherbergungsbetrieb vorliegen, wenn hotelähnliche Nebenleistungen wie Frühstücksbuffet, Reinigungsdienst, Wäscheservice, Bettwäschewechsel oder Lebensmittel-dienste einen nennenswerten Umfang erreichen, vom eigenen Hauspersonal erbracht werden und im Preis inbegriffen sind. Danach ist das Vorhandensein der für einen solchen Betrieb typischen Servicebereiche außerhalb der vermieteten Unterkünfte wie Speise- und Aufenthaltsräume mit dem zugehörigen Personalservice, betriebsnotwendige Nebenräume, Aufenthalts- und Sozialräume für das Personal sowie Lagerräume für die Unterbringung von Servicegerätschaften und

Bedarfsartikeln - ein Indiz für einen Beherbergungsbetrieb; der räumlichen Struktur der Gesamtanlage und den sich dadurch bietenden Nutzungsmöglichkeiten kommt neben dem Nutzungskonzept ein besonderes Gewicht zu“.

Mit zentralem Empfang und Aufenthaltsbereichen, gastronomischer Versorgung sowie allgemein umfangreichem Dienstleistungsangeboten (Wellness, Sport) kann die Gesamtanlage einem Beherbergungsbetrieb entsprechen.

Regelmäßig sind auch in sonstigen Sondergebieten nach § 12 BauNVO Stellplätze und Garagen sowie nach § 14 BauNVO untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig.

Der Bereich des Sondergebiets „Orangerie und Veranstaltungen“ dient als Veranstaltungsfläche bzw. der Errichtung einer Orangerie. Die Grundausrichtung des Baugebiets als kulturelle und soziale Nutzung findet sich in den Nutzungskategorien der BauNVO nicht wieder. Zwar sind Anlagen für kulturelle und soziale Einrichtungen in mehreren Baugebieten entsprechend der BauNVO (reines/allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet) zulässig, jedoch sind deren Grundzwecke nicht auf die hier vorgesehene Nutzung ausgerichtet.

Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstückflächen werden baufensterweise als absolute Zahlen angegeben. Dies bietet sich insofern an, da insbesondere im Nordwesten Gebäude von grundsätzlich unterschiedlicher Kubatur entstehen werden. Die Festsetzung des Maßes über eine Grundflächenzahl wird als zu ungenau angesehen für die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs.

Zwei der nordwestlichen Baufenster sind für die Errichtung von Ferienhäusern vorgesehen. Da die exakten Standorte noch nicht bekannt sind, werden zwei „übergreifende“ Baufenster vorgesehen, in denen entsprechend der Anzahl der Gebäude die Grundflächen angegeben sind.

Das Maß für die weiteren Bebauungen im westlichen Bereich werden bezüglich der Grundflächen entsprechend der Bestandsbebauung angegeben. Die Höhenangaben lassen mit bleibender Eingeschossigkeit eine höhere Bebauung (Firsthöhe) zu. Es ist davon auszugehen, dass die Dächer auf Grund des baulichen Zustands ersetzt werden müssen. In diesem Zusammenhang soll eine bessere Ausnutzung möglich sein.

Die bestehenden und denkmalgeschützten Gebäude werden grundsätzlich bestandsorientiert festgesetzt, wobei bei Änderungen oder Ergänzungen immer in Absprache mit der zuständigen Denkmalbehörden zu erfolgen haben.

2.3) Flächenbilanz

Auf Grund der Vornutzung besteht eine Versiegelung von ca. 8.550 qm. Mit der Planung wird sich die Versiegelung auf maximal ca. 14.160 qm erhöhen.

Nutzung	Flächen Planung	Flächen	Zulässige Versiegelung Planung*	Best. Versiegelung	Versiegelung neu
SO1 Fremdenverkehr	15.301 qm	3.980 qm	5.970 qm	3.903 qm	2.067 qm
SO 2 Lager-/Werkstätten	6.768 qm	2.700 qm	4.050 qm	2.393 qm	1.657 qm
SO 3 Orangerie und Veranstaltungen	1.745 qm	700 qm	1.050 qm	---	1.050 qm
Verkehrsflächen	2.181 qm	2.181 qm	3.086 qm	2.252 qm	834 qm
Grünflächen	26.135 qm				
gesamt	52.130 qm		14.156 qm	8.548 qm	5.608 qm

* entsprechend § 19 (4) BauNVO

2.4) Erschließung

Das Plangebiet ist über die öffentliche Straße „Vorwerk“ erschlossen.

Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Dem ZWAR obliegt im Plangebiet die Abwasserbeseitigungspflicht gem. § 56 WHG bzw. § 40 LWaG M-V. Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgen durch den ZWAR; es besteht satzungsgemäß Anschlusszwang. Die Versorgung mit Trinkwasser und die und Entsorgung von Schmutzwasser kann über die örtlichen Anlagen des ZWAR abgesichert werden.

Das von den befestigten und bebauten Flächen gesammelt abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser nach § 54 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz und ist dem ZWAR gem. § 40 Abs. 2 LWaG vom Grundsatz her zu überlassen (Anschlusszwang gem. § 3 der Abwasseranschlusssatzung).

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

Falls die Versickerung/ Verrieselung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken als Vorzugslösung nicht möglich ist, soll mit der Erschließung des B-Planes eine zentrale Niederschlagswasserentsorgungsanlagen mit Einleitung in den Sagarder Bach geprüft und nach Fertigstellung dem ZWAR zu übergeben werden. Diese Anlagen würden dann vom ZWAR betrieben.

Jedoch ist dabei ist das Verschlechterungsgebot zu berücksichtigen. Maßgeblich für die mengen- und gütemäßigen Behandlung von Niederschlagswasser ist das DWA- Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“. Die Errichtung von Anlagen zur Versickerung/ Verrieselung von Niederschlagswasser bedarf der Anzeige bei der zuständigen Wasserbehörde bzw. deren Genehmigung im Falle der Einleitung in den Sagarder Bach.

Eine Löschwasserversorgung in Höhe des Grundschutzes (48 m³ für 2 Stunden) ist über das Trinkwassernetz des ZWAR nach aktueller Einschätzung in Vorwerk wahrscheinlich nicht gewährleistet. Hier sind gesonderte Maßnahmen vorzusehen. Bereitzustellen sind mind. 48,00 m³/h Löschwasser. Diese Werte sind als Löschwassermenge für die zweistündige Erstbrandbekämpfung gemäß DVGW - Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 zu verstehen.

Energieversorgung

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

Abfallentsorgung

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

3. Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Neben den unter Punkt 1.2 genannten Planungszielen sind bei der Planung insbesondere die im Folgenden überblickshaft genannten Belange zu berücksichtigen:

- die Belange des Bodenschutzes, d.h. eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Gem. § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen; dabei sind die Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
Mit dem Ausbau der bestehenden Anlage werden die Nutzungen bereits bestehender baulicher Anlagen intensiviert und bereits getätigte Investitionen in den Ausbau der denkmalgeschützten Anlagen sinnvoll ergänzt.
- die Belange des Natur- und Umweltschutzes: Das Plangebiet liegt in einem hochwertigen Landschaftsraum innerhalb von bzw. eng angrenzend zu Schutzgebieten nach internationalem und nationalem Recht. Die Verträglichkeit mit den Schutzzielen der Natura 2000-Gebiete ist nachzuweisen. Die in Folge der Planung entstehenden zusätzlichen Eingriffe sind nach § 1a BauGB zu bewerten und auszugleichen.
Durch den bestehenden Hafen mit seinen baulichen Anlagen wurden bereits in der Vergangenheit das Ufer sowie die Wasserfläche des Boddens baulich überprägt. Das Plangebiet liegt in einem durch bestehende Verkehrsflächen sowie die angrenzende Bebauung (Mischgebiet) vorgeprägten Raum (z.B. hinsichtlich Scheuchwirkung durch Bewegungen, Beleuchtung, Lärmemissionen).
- Die Belange des Orts- und Landschaftsbildes: Angesichts der weiten Einsehbarkeit der offenen Landschaft kommt dem Orts- und Landschaftsbild großes Gewicht zu. Dabei sind auch die bestehende Bebauung und der Baumbestand als bestehende Kulisse in die Bewertung einzubeziehen.
- Die Belange von Natur und Umwelt sind angesichts der Lage im bisherigen Außenbereich nach § 35 BauGB betroffen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden eventuell Eingriffe durch teilweise Zerstörung der derzeitigen Biotopausstattung sowie durch zusätzliche Versiegelung zugelassen, die im Umweltbericht zu bewerten und nach § 1a BauGB durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen sind.
Die durch Umsetzung möglicherweise ausgelösten artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände einschließlich der erforderlichen Vermeidungs- und in einem Artenschutzfachbeitrag sind zu ermitteln. Derzeit laufen die erforderlichen faunistischen Kartierungen zur Bewertung des Standorts sowie möglicher Konflikte.

Darüber hinaus sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Angesichts der Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB besteht derzeit für das Plangebiet kein Baurecht. Die Grundstückseigentümer haben die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgefordert. Auf der Basis der Äußerungen der Behörden wird der Umweltbericht erstellt.

3.2) Allgemeines

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufzufordern. Hieran schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch an, wenn die Äußerung zu einer Änderung der Planung führt.

Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden entsprechend erforderlichem Umfang und Detaillierungsgrad ergänzt.

Gemeinde Sagard, Mai 2022