

Information zur Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zum Vorhaben "Pflege-, Gesundheits- und Vitalhotel Promoisel" und Beratung zum weiteren Vorgehen

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung	<i>Datum</i> 28.07.2022
<i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	

Beratungsfolge

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>Zuständigkeit</i>
10.08.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung Bau und Umwelt	Entscheidung

Sachverhalt

Die Gemeinde Sagard hat am 12.05.2021 den Grundsatzbeschluss Nr. 078.07.237/21 über die Zustimmung zur Planung eines Pflege-, Gesundheits- und Vitalhotels in Promoisel gefasst (Kreidesee-Biotop-Hotel Promoisel). Aufgrund der Hinweise und Bedenken aus der Ämterkonferenz vom 24.3.2021 hat sich der Antragsteller entschlossen, den Standort zu verändern. Diesem Standortwechsel hat die Gemeinde am 15.12.2021 mit dem Beschluss Nr. 078.07.299/21 zugestimmt.

Mit den zur Beschlussfassung am 15.12.2021 vorgelegten Unterlagen und für den neuen geplanten Standort wurde mit Datum vom 30.6.2022 das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern beteiligt und um Abgabe der erforderlichen landesplanerischen Stellungnahme gebeten.

Diese Stellungnahme liegt nunmehr vor (Anlage).

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB (Baugesetzbuch) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Somit unterliegen Ziele der Raumordnungsbehörde nicht der Möglichkeit einer Abwägung durch die Gemeinde.

Die Planung widerspricht laut Stellungnahme vom 22.07.2022 dem Ziel 4.1 (6) des Landesentwicklungsprogrammes MV (LEP MV), welche eine Zersiedlung der freien Landschaft, die Entwicklung bandartiger Siedlungsstrukturen und die Verfestigung von Splittersiedlungen vermeiden will. Daher bestehen aus Sicht der Raumordnung erhebliche Bedenken gegen die Planung am Standort Promoisel.

Große Freizeit- und Beherbergungsanlagen sollen grundsätzlich gemäß Programmsatz 4.1.(7) LEP MV im Zusammenhang mit bestehenden Ortslagen oder raumverträglich auf Konversionsflächen errichtet werden und gut erreichbar sein. Als Konversionsfläche wird eine Fläche bezeichnet, die ehemals wirtschaftlich, verkehrlich, wohnungsbaulich oder militärisch genutzt wurde und deren Vornutzung noch fortwirkt. Klassische Konversionsflächen sind z. B. ehemalige Deponien oder Kasernen oder Truppenübungsplätze.

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Umwelt möge beraten, wie weiter mit dem beantragten Vorhaben planerisch umgegangen werden soll.

Anlage/n

1	landesplanerische Stellungnahme Promoisel
---	---

Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern - Der Amtsleiter -

17489 Greifswald, Schuhhagen 3
Telefon 03834 514939-0 / Fax 03834 514939-70
E-Mail: poststelle@afrlv.mv-regierung.de

Amt Nord-Rügen				
Eingang am:	25. JULI 2022			
für:	AV	LVS	K	BA
			X	BUA



Gemeinde Sagard
über Amt Nord-Rügen / Bauamt
Ernst-Thälmann-Str. 37
18551 Sagard

Bearbeiter: Frau Wächtler
Telefon: 03834 514939 21
E-Mail: katja.waechtler@afrlv.mv-regierung.de
AZ: 100 / 506.1.73.078.2 / 3_122_22
Datum: 22.07.2022

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom
30.06.2022

nachrichtlich:

- Landkreis Vorpommern-Rügen
- WM M-V, Abt. 7, Ref. 750-1

Geplantes „Pflege-, Gesundheits- und Vital-Hotel in Sagard, Landkreis Vorpommern-Rügen (Entwurfsstand: 04/2022)

hier: Landesplanerische Stellungnahme zur geplanten Aufstellung eines Bebauungsplans mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Sagard

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Sagard beabsichtigt mit der Aufstellung von Bauleitplanungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Pflege-, Gesundheits- und Vital-Hotelanlage im Außenbereich der Ortslage Promoisel zu schaffen. Das ca. 8,7 ha große Plangebiet ist siedlungsstrukturell nicht angebunden und wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der Vorhabenträger plant an dem Standort ein Pflegehotel mit Serviced Apartments (Wohnen auf Zeit) für Pflegende und Pflegebedürftige. Die Versorgung soll über einen hauseigenen ambulanten Pflegedienst erfolgen. Des Weiteren sollen an dem Standort ein Vital- und Gesundheits-Hotel mit Tagungs-/ Seminar- und Veranstaltungseinrichtungen entstehen. Für die Hotelanlage ist eine Kapazität von 320-350 Betten vorgesehen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sagard wird der Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans plant die Gemeinde Sagard den Bereich als Sonstiges Sondergebiet.

Landesplanerische Bewertung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP, 2010) nimmt die Gemeinde Sagard eine Funktion als Grundzentrum wahr (3.2.4 (1) RREP VP, 2010). Standort der zentralörtlichen Funktion ist grundsätzlich der Gemeindehauptort.

Siedlungsentwicklung

Mit dem angezeigten Vorhaben sollen mehrere Hektar Außenbereichsflächen neu in Anspruch genommen werden, was der Zielstellung der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie grundsätzlich widerspricht. Die heutige Siedlungsentwicklung erfordert Konzepte, die schwerpunktmäßig an der Bestandserhaltung durch Nutzung von Baulücken, Baulandreserven, Brachflächen, Aktivierung von leerstehenden Gebäuden und an einer maßvollen Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur ausgerichtet sind. Gemäß dem Ziel 4.1 (5) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V, 2016) sind in den Gemeinden vorrangig die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Ausnahmen von dem Ziel

der Anbindung von Siedlungsflächen an den bestehenden Siedlungskörper sind nur zulässig, wenn aufgrund besonderer unternehmerischer Anforderungen die Anbindung an bestehende Siedlungsbereiche nicht möglich ist. Die Planung eines Siedlungsgebietes mit touristischer Nutzung erfordert keine spezifischen Standortanforderungen, die eine solitäre Lage rechtfertigen.

Mit der Planung würde eine Zersiedlung der Landschaft befördert, die einer zukunftsorientierten, kompakten Siedlungsentwicklung widerspricht. Entsprechend dem Ziel 4.1 (6) LEP MV soll eine Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern vermieden werden.

Die geplanten Bauleitplanungen orientieren sich ebenfalls nicht an den Programmsätzen 4.1 (1) LEP M-V, 4.1 (6), (7) RREP VP zur Siedlungsentwicklung.

Tourismusentwicklung

Große Freizeit- und Beherbergungsanlagen sind gekennzeichnet durch intensive Flächennutzungen, einen starken Ausbau bestehender Infrastruktureinrichtungen, hohe Beherbergungskapazitäten und größere Eingriffe in das Siedlungs- und Landschaftsbild. Vor diesem Hintergrund sollen sie grundsätzlich gemäß Programmsatz 4.1 (7) LEP M-V im Zusammenhang mit Ortslagen oder raumverträglich auf Konversionsflächen errichtet werden und gut erreichbar sein. Die Planung widerspricht allen drei angeführten Anforderungen.

Zusammenfassung

Aus Sicht der Raumordnung bestehen erhebliche Bedenken zu der Planung. Das Planvorhaben entspricht zum aktuellen Zeitpunkt nicht den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben des LEP M-V und RREP VP.

Für Rückfragen oder Plangespräche stehe ich Ihnen nach Absprache gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Katja Wächtler