

## Beschluss über die Abwägung zu den während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach den §§ 3 und 4 jeweils Abs. 1 eingegangenen Stellungnahmen zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes in Sagard (Bereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 27 "Gewerbegebiet Ost")

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung <i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	<i>Datum</i> 12.09.2022
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Haupt- und Finanzausschuss (Vorberatung)		N
Gemeindevertretung der Gemeinde Sagard (Entscheidung)	26.10.2022	Ö
Ausschuss für Gemeindeentwicklung Bau und Umwelt (Vorberatung)		Ö

### Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sagard hat am 9.12.2020 den Aufstellungsbeschluss Nr. 078.07.188/20 über die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 27 „Gewerbegebiet Ost“ in Sagard gefasst. Gleichzeitig wurde der Vorentwurf gebilligt. Der Beschluss wurde vom 15.12.2020 bis 12.1.2021 ortsüblich in den Schaukästen und auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen bekannt gemacht.

Die Planung wurde angezeigt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes vom 11.1.2021 bis 29.01.2021 im Amt Nord-Rügen und unter [www.b-planpool.de](http://www.b-planpool.de) durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte vom 15.12.2020 bis 12.01.2021 durch ortsübliche Bekanntmachung in den Schaukästen laut Hauptsatzung und ergänzend auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen.

Die Träger öffentlicher Belange wurde frühzeitig gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 14.12.2020 beteiligt.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind durch die Gemeinde im Rahmen einer Abwägung auszuwerten.

### Beschlussvorschlag

1. Die während der frühzeitigen Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

zum Vorentwurf der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgebrachten Hinweise und Anregungen hat die Gemeindevertretung mit folgendem Ergebnis geprüft: Von 18 von der Planänderung berührten Behörden und 4 Nachbargemeinden haben 18 Behörden und 2 Nachbargemeinden eine Stellungnahme abgegeben. Von Bürgern ging eine Stellungnahme ein. (ausführliche Abwägungsentscheidung in der Anlage):

**a) berücksichtigt werden Hinweise und Anregungen von:**

- Landkreis Vorpommern-Rügen
- Landesamt für Innere Verwaltung MV
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Eisenbahn-Bundesamt
- Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen
- EWE
- Straßenbauamt Stralsund
- Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V - Archäologie und Denkmalpflege
- Wasser- und Bodenverband Rügen
- E.dis AG
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern

**b) folgende Behörden/Nachbargemeinden hatten keine Hinweise und Anregungen zur Planung:**

- Bergamt Stralsund
- Landesamt für Gesundheit und Soziales MV
- Landesforst MV
- Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern
- Industrie- und Handelskammer zu Rostock
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie MV
- Gemeinde Lohme
- Gemeinde Glowe
- Amt für Raumordnung und Landesplanung Greifswald

**c) Die Stellungnahme des Bürgers 1, der keine persönliche Betroffenheit geltend machte (Bürger wohnt in einem anderen Ortsteil) wurde zur Kenntnis genommen und ausführlich behandelt. Sie führte im Ergebnis nicht zu einer Änderung der Planung.**

2. Das Bauamt Nord-Rügen wird beauftragt die Behörden, die Hinweise und Anregungen gegeben haben, unter Angabe von Gründen von diesem Ergebnis in Kenntnis zu setzen.

**Finanzielle Auswirkungen**

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

--

**Anlage/n**

1	FNP-Abwägung-§ 4_1 Endfassung
---	-------------------------------

## Abwägungsvorschlag

### Stellungnahmen im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB und § 2 BauGB zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Sagard

#### 1) Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

##### 1.1) Landkreis Vorpommern-Rügen, Stellungnahme vom 21.01.2021

#### I. Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Die Gemeinde Sagard plant die 15. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Gewerbegebiet Ost“.	Die Darstellung entspricht der gemeindlichen Planungsabsicht.
Mit dem o.g. Vorhaben beabsichtigt die Gemeinde Sagard den Planbereich als Fläche für die gewerbliche Nutzung i.S.d. § 8 BauNVO darzustellen, zum Zweck der Erweiterung von Betriebsflächen eines örtlichen Unternehmers.	Die Darstellung entspricht der gemeindlichen Planungsabsicht
Aus bauleitplanerischer Sicht bestehen gegen den Vorentwurf der Planung in der vorliegenden Fassung keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### II. Umweltschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
In dem Umweltbericht sind die Bodenschutzbelange wie: - Bestandsbeschreibung und Bestandsbewertung der Böden unter Berücksichtigung aller relevanten Bodenfunktionen nach BBodSchG. - Ermittlung der Erheblichkeit und Prognose der Auswirkungen des Planvorhabens auf die relevanten Bodenfunktionen. - Ermittlung von Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Kompensation von Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen - Prüfung von Planungsalternativen	Der Hinweis wird beachtet und in die weitere Planung mit einbezogen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde.

nachvollziehbar darzulegen.	
Um die Belange des Bodenschutzes angemessen zu berücksichtigen, wird empfohlen die „Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug“ der LABO- Projekt B 1.16 aktualisiert August 2018 zu verwenden.  ( <a href="http://www.labo-deutschland.de/documents/2018_08_06_Checklisten_Schutzgut_Boden_Planungszulassungsverfahren.pdf">http://www.labo-deutschland.de/documents/2018_08_06_Checklisten_Schutzgut_Boden_Planungszulassungsverfahren.pdf</a> )	Der Hinweis wird beachtet und in die weitere Planung mit einbezogen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde.

### III. Wasserwirtschaft

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Lage des Plangebietes  Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.  Gewässer II. Ordnung (Vorflutgräben) sind nicht betroffen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Trinkwasser  Die Trinkwasserversorgung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) und ist mit ihm zu regeln, d. h. Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungsnetz des ZWAR.  Schmutzwasser  Die Schmutzwasserentsorgung obliegt ebenfalls dem Zweckverband und hat nach Maßgabe seiner Abwassersatzung, hinsichtlich der Vorbehandlung des gewerblichen Schmutzwassers, zu erfolgen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  Der ZWAR ist an Planung beteiligt und stellt in seiner Stellungnahme fest:  „Westlich neben der Sassnitzer Straße, gegenüber vom Plangebiet verlaufen eine Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgungsleitung. Die Bauvorhaben mit entsprechendem Ver- und Entsorgungsbedarf sind an diese Leitungen anzuschließen.“
Niederschlagswasser  Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades der Gewerbeflächen auf den Grundstücken (GRZ 0,8) sowie der vorherrschenden Bodenbedingungen, ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers problematisch.  Daher muss das Niederschlagswasser gesammelt und über eine noch zu errichtende Regenwasserkanalisation in ein Gewässer (z.B. in den südlich gelegenen Graben L 104) abgeleitet werden.  Das Einleiten des gesammelten Niederschlagswassers in ein Gewässer (Graben L 104) stellt nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar, die gemäß § 8 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf. Für die Erteilung der Einleiterlaubnis ist in diesem Fall die untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zuständig.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Bearbeitung beachtet. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde.
Naturschutz  Eine Vorortbegehung am 7. Januar 2021 zeigte, dass die gesamte Planfläche, ohne dass erforderliche Genehmigungen vorlagen, aufgeschüttet und planiert wurde. Dabei wurde die gesamte Vegetation	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der verbindlichen Bauleitplanung beachtet. Hier handelt es sich um das 15. Änderungsverfahren des FNP.  Es fand eine Abstimmung zwischen UNB und Gemeinde statt. Im Ergebnis der mit der UNB abgestimmten Eingriffsbilanz für den Verlust an Biotopflächen besteht ein

<p>tion vernichtet und ein gesetzlich geschütztes Biotop (Kleingewässer mit Ufervegetation), das sich im/am Änderungsgebiet befindet, erheblich beeinträchtigt.</p> <p>Nach § 20 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen führen können, unzulässig.</p> <p>Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindliche gesetzlich geschützte Biotop ist vollständig in die Planzeichnung einzutragen und in der ursprünglichen Größe (Kartierung der UNB 2019) wiederherzustellen. Für die erfolgte Beeinträchtigung des Biotopes liegt keine Naturschutzgenehmigung vor und wird für das Planverfahren auch nicht in Aussicht gestellt.</p>	<p>Kompensationswertdefizit von 28.733 Eingriffsäquivalenten (Ökopunkten).</p> <p>Der Verlust der dargestellten geschützten Biotope (Feldhecke und Stillgewässer) ist durch sog. Realkompensation zu erbringen.</p> <p>Im Ergebnis sind ein Stillgewässer mit mindestens 1.315 m<sup>2</sup> Wasserfläche sowie eine Feldhecke von 1.000 m<sup>2</sup> Grundfläche auf einer derzeit aus ökologischer Sicht minderwertigen Fläche neu anzulegen.</p> <p>Zusammen mit erforderlichen Abständen zur angrenzenden Nutzung wird ein geeignetes Grundstück von ca. 5.000 m<sup>2</sup> benötigt, auf dem ein Gewässer angelegt und die Hecke gepflanzt werden kann.</p> <p>Diese Maßnahme wird dem Gesamtkompensationsbedarf mindernd bewertet.</p> <p>Die weiteren Ökopunkte können auch über die Zahlung in ein Ökokonto erbracht werden.</p> <p>Sofern ein größeres Grundstück zur Verfügung steht (ca. 1,2 ha), kann aber auch die gesamte Kompensation darauf erbracht werden.</p>
<p>Für die Planänderung ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erarbeiten und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Im Rahmen der planerischen Abschichtung werden die Inhalte für die vorbereitende Bauleitplanung eher cursorisch dargestellt. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die 15. Änderung des Flächennutzungsplans.</p> <p>Der Artenschutzfachbeitrag wurde im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes erstellt. Die Umsetzung der Planung wurde nicht in Frage gestellt. Es sind für Amphibien und Reptilien Maßnahmen durchzuführen, die zum einen den verloren gegangenen Lebensraum in Teilen dauerhaft wiederherstellen und sichern sowie zum anderen das Kleingewässer als Amphibien-Reproduktionsstätte wiederherstellen und dauerhaft sichern.</p>
<p>Hinsichtlich der Untersuchungstiefe und Methodik für die Untersuchung relevanter Arten wird auf das Merkblatt des LUNG zum Artenschutz in der Bauleitplanung verwiesen (abrufbar unter: <a href="http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_bauleitplanung.pdf">http://www.lung.mv-regierung.de / dateien/ artenschutz_merkblatt_bauleitplanung. pdf</a>, zu den Anforderungen ausführlich die Entscheidung des Oberverwaltungsgerichtes für das Land Mecklenburg-Vorpommern 3. Senat, Beschluss vom 08.05.2018, 3 M 22/16).</p> <p>Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass für das Kleingewässer ein Vorkommen der Rotbauchunke festgestellt wurde.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. s.o.</p>
<p>Aus Sicht der Bauordnung, des Denkmalschutzes sowie des Tiefbaus gibt es keine weiteren Anregungen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

## 1.2) Landesamt für innere Verwaltung

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 15.12.2020</u></p> <p>in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.	Der Hinweis wird beachtet.

## 1.3) Deutsche Telekom Technik GmbH

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 14.01.2021</u></p> <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte 1.S. v. § 68 Abs. 1 TKG- hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Gegen die 15. Änderung des o. g. Flächennutzungsplanes gibt es grundsätzlich keine Bedenken. Wir weisen jedoch auf folgendes hin: In Ihrem Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Tk-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.  Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## 1.4) E.DIS Netz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 15.12.2021</u></p> <p>Vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gibt es unsererseits keine Einwände gegen Ihre Planungen, wir erteilen dazu unsere grundsätzliche Zustimmung.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde im Maßstab 1:10.000.

Eine ausreichende Versorgung mit Elektroenergie kann durch Erweiterung unseres vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der erforderliche Leistungsbedarf bei uns anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und entsprechende Kostenangebote ausgereicht werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Im Randbereich, außerhalb der BP Fläche, befinden sich ein 0,4kV und ein 20kV Kabel. Das 20kV Kabel verläuft im Bereich der Zufahrt die Straßenverkehrsfläche.  Bei einer umfangreicheren Bebauung, kann das Stellen einer zusätzlichen Transformatorenstation erforderlich werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### 1.5) Eisenbahn-Bundesamt

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 25.01.2021</u>  Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundes-eisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz – BEVVG) berühren.	
Das im Betreff bezeichnete Änderungs-/B-Plangebiet liegt an den Eisenbahnstrecke Nr. 6321 (Stralsund – Sassnitz). Infrastrukturbetreiberin für diese Strecke ist die DB Netz AG, eine Eisenbahn des Bundes. Belange des Eisenbahn-Bundesamtes sind insoweit berührt.  Es ergeht folgende Stellungnahme:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
1) Planrechtsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG), die Auswirkungen auf das Vorhaben haben können, sind beim Eisenbahn-Bundesamt derzeit nicht anhängig.  Aus planrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Allgemeine Hinweise für künftige Baugenehmigungsverfahren:  1) Grundsätzlich gelten die Abstandsflächen nach Landesbauordnung. Abstände zu den Eisenbahnbetriebsanlagen richten sich nach den technischen Regelwerken der Bahn. Sie sind einzuhalten.  2) Grundstückeigentümer haben dafür Sorge zu tragen, dass von der Nutzung eines Grundstücks keine Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausgehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde im Maßstab 1:10.000.  Abstandsflächen, das Aufstellen von Kränen o.ä. sind umsatzorientiert und sind nicht Gegenstand im FNP-Änderungsverfahren.  Ihre Hinweise und Anregungen werden im Bebauungsplanverfahren behandelt

<p>hen und der Eisenbahnbetrieb auf der Eisenbahninfrastruktur nicht durch die Montagearbeiten gestört, gefährdet oder behindert wird.</p> <p>3) Beim Einsatz von Kränen und Hebegeräten im Gefahrenbereich der Eisenbahnbetriebsanlage ist ein Überstreichen der Gleisanlage außerhalb von Sperrpausen auszuschließen.</p> <p>4) Oberflächen- und Abwässer dürfen nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden.</p> <p>5) Gehölze und Sträucher sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, dass der Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigen kann. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe soweit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird.</p> <p>6) Immissionen aus dem Betrieb der Bahn, wozu auch Erschütterungen zählen, sind zu dulden.</p> <p>7) Aufgrund der Nähe zur Bahnoberleitung können empfindliche elektronische Geräte in ihrem Gebrauch eingeschränkt sein. Abwehransprüche bestehen nicht.</p> <p>8) Soweit noch nicht geschehen empfehle ich, die DB AG (koordinierende Stelle: DB Immobilien AG, Region Ost, Caroline-Michaelis-Str. 5-11, 10115 Berlin) in das Verfahren einzubinden und zu einer Stellungnahme Gelegenheit zu geben.</p>	
---	--

### 1.6) Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 16.12.2021</u></p> <p>dem ZWAR obliegen als ver- und entsorgungspflichtige Körperschaft gemäß Landeswassergesetz M-V die Aufgaben der Wasserver- und Abwasserentsorgung auf den Inseln Rügen und Hiddensee. Weiterhin erfolgt durch den ZWAR in großen Teilen seines Versorgungsgebietes der Breitbandausbau für schnelles Internet.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Zu den o. g. Planungen erfolgt folgende Stellungnahme:</p> <p>1. Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung</p> <p>Westlich neben der Sassnitzer Straße, gegenüber vom Plangebiet verlaufen eine Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgungsleitung. Die Bauvorhaben mit entsprechendem Ver- und Entsorgungsbedarf sind an diese Leitungen anzuschließen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die 15. Änderung des Flächennutzungsplans als sogenannte vorbereitende Bauleitplanung.</p>
<p>2) Niederschlagswasserentsorgung</p> <p>Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, ver-</p>	<p>Der Hinweis wird zur beachtet.</p> <p>Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die 15. Änderung des Flächennutzungsplans als sogenannte</p>

<p>rieselt oder direkt ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen. Wenn mit entsprechendem Gutachten nachgewiesen wurde, dass die dafür erforderlichen örtlichen Voraussetzungen gegeben sind, entfällt gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG M-V die Pflicht zur Beseitigung des Niederschlagswassers durch den ZWAR. Dazu ist dann derjenige verpflichtet, bei dem das Niederschlagswasser anfällt. Dies bedarf gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V der satzungsrechtlichen Regelung im B-Plan.</p> <p>Die Errichtung von grundstücksbezogenen Anlagen zur Versickerung, Verrieselung oder Ableitung von Niederschlagswasser bedarf der Anzeige bei der zuständigen Wasserbehörde bzw. deren Genehmigung im Falle der Einleitung in ein öffentliches Gewässer.</p> <p>Falls die Versickerung auf den Grundstücken oder direkte Ableitung des Niederschlagswassers in den örtlichen Vorflutgraben nicht oder nur teilweise möglich ist, besteht Anschlussmöglichkeit an einer neben den unter Pkt. 1 genannten Leitungen verlaufenden Niederschlagswasserleitung, die dort auch in einem Vorflutgraben endet. Dabei sind die genehmigten Einleitmengen zu beachten.</p>	<p>vorbereitende Bauleitplanung. Entsprechende Nachweise / Regelungen zum Verbleib des Niederschlagswassers werden mit der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) benannt.</p>
<p>3) Löschwasserversorgung</p> <p>Über die im näheren Umfeld des Plangebietes bestehenden Hydranten/ Hy-Nr. 33012, 33013, 33014 u. 28015 können maximal 48,00 m³/h Löschwasser bereitgestellt werden. Dieser Wert ist als Löschwassermenge für die zweistündige Erstbrandbekämpfung gemäß DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 zu verstehen. Bei gleichzeitiger Nutzung mehrerer Hydranten reduzieren sich die möglichen Einzelentnahmemengen, so dass insgesamt auch nur maximal 48,00 m³/h Löschwasser verfügbar ist.</p> <p>Die aktuellen Hydrantenpläne mit den Übersichten zur Leistungsfähigkeit der einzelnen Hydranten wurden u. a. dem Amt Nord-Rügen übergeben. Bei höherem Löschwasserbedarf sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die 15. Änderung des Flächennutzungsplans als sogenannte vorbereitende Bauleitplanung. Entsprechende Nachweise / Regelungen zur Löschwasserversorgung werden mit der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) benannt.</p>
<p>4) Breitbandausbau</p> <p>Seitens des ZWAR ist in Sagard die Schaffung einer Breitbandinfrastruktur vorgesehen. Diese Maßnahme ist Bestandteil des entsprechenden Förderauftrages 1. Damit werden auch die Voraussetzungen zum Anschluss der Grundstücke im Plangebiet geschaffen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>5) Allgemeines</p> <p>Die Kosten für die innere Erschließung und maßnahmenbezogene Netzerweiterungen incl. Planungsleistungen (Pkt. 1 u. 2) sind vom Bauherren/ Erschließungsträger zu übernehmen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Wenn die erforderlichen Maßnahmen zur Erschließung den Umfang zur Herstellung der Anschlüsse gemäß § 9 Abs. 3 Wasserversorgungssatzung/ ZWAR und § 5 Abs. 1 Abwasseranschlussatzung/ ZWAR überschreiten, sind diese in einem Erschließungsvertrag mit dem ZWAR zu regeln. Als Grundlage dafür ist dann in Abstimmung mit dem ZWAR eine entsprechende Erschließungsplanung von einem Fachplanungsbüro zu erstellen.	
Die Erschließung von B-Plangebieten erfolgt nicht im Auftrag und nicht zu Lasten des ZWAR.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### 1.7) EWE netz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 30.12.2021</u></p> <p>Bevor Sie die Grundstücke zur Bebauung freigeben, sorgen Sie bitte dafür, dass die Versorgungsträger in der von Ihnen zur Verfügung zu stellenden Leitungstrasse alle notwendigen Arbeiten ausführen können. Grundlage für die Leitungstrasse sind Bauvorschriften und Sicherheitshinweise der EWE NETZ GmbH sowie u.a. BGV C22, BGR 500, BGI 531 und BGI 759. Dabei sind die Leitungstrassen so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß VDE und DVGW Regelwerke eingehalten werden. Im Bebauungsplan ist für die privaten Straßenflächen ein Leitungs- und Wegerecht für die EWE NETZ GmbH festzulegen.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die 15. Änderung des Flächennutzungsplans als sogenannte vorbereitende Bauleitplanung. Die genannten Belange sind in der Umsetzung der Planung zu beachten.
Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte so geplant werden, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos durchgeführt werden können. Eine eventuelle Bepflanzung darf nur mit flachwurzelnden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen. Eine Überbauung unserer Anlagen ist unzulässig.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Somit bestehen unsererseits keine Bedenken gegenüber der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### 1.8) Straßenbauamt Stralsund

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 15.01.2021</u></p> <p>Zu dem Vorentwurf der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sagard für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Gewerbegebiet Ost“ in Sagard bestehen keine Bedenken, wenn Folgendes beachtet wird:</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
An der B 96 dürfen entsprechend FStrG § 9 (1), Nr. 1 außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Orts-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) zu beachten.

durchfahrt Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.	
Diese Stellungnahme bezieht sich auf den straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich der Straßen des überörtlichen Verkehrs, die in meiner Verwaltung stehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### 1.9) Bergamt Stralsund

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 18.01.2021</u> die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme Aufstellung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sagard berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### 1.10) Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 18.01.2021</u> hiermit teile ich Ihnen mit, dass es zu dem o.g. Flächennutzungsplan derzeit keine Bedenken gibt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Vorliegende Bauanträge von Antragstellern für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen können dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, vor Beginn der Baumaßnahme durch den Antragsteller oder deren Beauftragte zur Stellungnahme zugeleitet werden.	
Hinweis: Pflichten des Bauherren nach Baustellenverordnung Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen sowie durch diesen	

<p>eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen.</p> <p>Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden (Baustellenverordnung — BaustellV) vom 10. Juni 1998 (BGBl. I, S. 1283).</p>	
---	--

### 1.11) Landesforst Mecklenburg-Vorpommern

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 25.01.2021</u></p> <p>im und 30 m um den Änderungsbereich des FNP herum befindet sich kein Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz M-V'. Forstbehördliche Belange werden nicht berührt. Die vorhandene Baumbestockung ist nach Einzelbaumschutz zu beurteilen.</p>	Keine Abwägung erforderlich
<p>Das forstbehördliche Einvernehmen zum o. g. B-Plan wird unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt.</p>	

### 1.12) Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 07.01.2021</u></p> <p>Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.</p>	
<p>Die gegenwärtig bekannten Bodendenkmale machen jedoch nur einen sehr kleinen Teil der tatsächlich vorhandenen Bodendenkmale aus. Angesichts der in der Umgebung des Geltungsbereichs bekannten Bodendenkmale muss mit dem Vorhandensein weiterer, derzeit noch unentdeckter Bodendenkmale gerechnet werden. Auch diese Bodendenkmale sind gemäß § 5 (2) DSchG M-V gesetzlich geschützt.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>Um die Auswirkungen des Vorhabens auf Kultur- und Sachgüter zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten (§ 1, 2 und 2a BauGB), reichen die vorliegenden Informationen nicht aus.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplanverfahren beachtet.
<p>Da die bekannten Bodendenkmale nicht den tatsächlichen Bestand der Bodendenkmale widerspiegeln, müssen frühzeitig, durch geeignete Fachfirmen mit anerkannten Prüfmethoden (archäologische Voruntersuchung mittels einer ausreichenden Anzahl von Sondageschnitten), Untersuchungen zum tatsächlichen Bestand der Bodendenkmale durchgeführt werden.</p>	

Dadurch erhöht sich auch die Planungssicherheit erheblich, weil Verzögerungen des Vorhabens durch die Entdeckung bislang unbekannter Bodendenkmale (8 11 Abs. 3 DSchG M-V) während der Durchführung des Vorhabens vermieden werden.	
---	--

### 1.13) Wasser- und Bodenverband Rügen

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 11.01.2021</u></p> <p>die Belange des Wasser- und Bodenverband „Rügen“ werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. Es befinden sich keine Gewässer und Anlagen des Verbandes im Planungsraum.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Im Süden des geplanten Gewerbegebietes südlich der B96 verläuft der Verbandsgraben L 104. Sollte im Zuge der weiteren Planung eine Ableitung des Regenwassers in den Verbandsgraben planerisch notwendig werden, so ist der WBV „Rügen“ erneut zu beteiligen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird im Bebauungsplanverfahren geprüft.</p>

### 1.14) Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 19.01.2021</u></p> <p>Die Prüfung ergab, dass die Belange meiner Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden durch die vorliegende Planung nicht berührt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Das Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen.</p> <p>In einer Entfernung von ca.180 m westlich des Plangebietes befindet sich die genehmigungsbedürftige Anlage zum Recycling von Spezialmetallen der Buss &amp; Buss Spezialmetalle GmbH. Die Anlage ist in der weiteren Betrachtung nach TA Lärm als Vorbelastung zu berücksichtigen.</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Lärmimmissionsprognose beauftragt, welche diesen Hinweis in die Betrachtungen einbezieht.</p>
<p>Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des Abfallrechts bestehen keine Hinweise.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Stellungnahme vom 27.01.2021</u></p> <p>im Nachgang zu der am 19.01.2021 für das Vorhaben „15. Änderung FNP Gemeinde Sagard“ ergangenen Amtsstellungnahme (Az.: StALUVP12/5121/VR/344-11/10) möchte ich Ihnen nachträglich aus Sicht der EG-Wasserrahmenrichtlinie folgende Hinweise mitteilen:</p>	

<p>Hinsichtlich der EG-WRRL-Zielstellungen für den berichtspflichtigen Sagarder Bach (Wasserkörper RUEG-0300) verweise ich auf meine Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet Ost“ in Sagard (Gemeinde Sagard).</p>	<p>Die beigefügte Stellungnahme wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens behandelt.</p> <p>In der Umweltbetrachtung zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans wird auf die Berichtspflicht nach Wasserrahmenrichtlinie für das über den Graben L 104 in stofflicher und hydrologischer Verbindung stehende Gewässer Sagarder Bach hingewiesen.</p>
<p><u>Stellungnahme vom 27.01.2021</u> (STN für BP 27 Sagard)</p> <p>im Nachgang zu der am 19.01.2021 für das Vorhaben „Bebauungsplan Nr. 27 – Gewerbegebiet Ost - in Sagard, Gemeinde Sagard“ ergangenen Amtsstellungnahme (Az.: StALUVP12/5122NR/139/20) möchte ich Ihnen nachträglich aus Sicht der EG-Wasserrahmenrichtlinie folgende Hinweise mitteilen:</p>	
<p>Die EG- Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL) stellt den Mitgliedstaaten 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 Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme zur Erreichung der Umweltziele in den Gewässern Mecklenburg-Vorpommerns im ersten Bewirtschaftungszeitraum von 2010 bis 2015 aufzustellen. Für den zweiten Bewirtschaftungszeitraum von 2016 bis 2021 erfolgte eine Fortschreibung. Mit Veröffentlichung im Amtlichen Anzeiger Nr. 49/2015 vom 14.12.2015 (AmtsBl. M-V/ AAZ. 2015 S.677) wurden die das Land M-V betreffenden Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme zur Umsetzung der EG-WRRL für die Flussgebiete Elbe, Oder, Schlei/Trave und Warnow/Peene für behördenverbindlich erklärt (§ 130a Absatz 4 Landeswassergesetz (LWaG) M-V).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>
<p>Das Projektgebiet befindet sich im Bearbeitungsgebiet der Bewirtschaftungsvorplanung Rügen und tangiert das Oberflächeneinzugsgebiet des EG-WRRL-relevanten Sagarder Baches (Wasserkörper RUEG-0300).</p>	<p>s.o.</p>
<p>Der Sagarder Bach ist als natürliches Gewässer gemäß § 27 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines ökologischen und chemischen Zustandes vermieden und der „gute Zustand“ bis 2021 erreicht wird. Derzeit befindet sich das Gewässer aufgrund erheblicher struktureller Defizite, Nährstoffbelastungen und einer unbefriedigenden biologischen Ausstattung im „schlechten ökologischen Zustand“. Zum Erreichen des „guten Zustandes“ sind für den Sagarder Bach verschiedene Maßnahmenswerpunkte, wie u.a. die Reduzierung der Nährstoffein-</p>	<p>s.o.</p>

<p>träge, die Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit und die Verbesserung der Gewässerstruktur ausgewiesen worden.</p>	
<p>Das hier in Rede stehende Verfahrensgebiet soll zukünftig als Lagerplatz und Abstellfläche für Technik, Fahrzeuge und Container genutzt werden. Mittelfristig ist die Errichtung von Lager-/ Haltenbauten geplant. Laut Unterlagen gibt es im B-Plangebiet aufgrund der Bodenverhältnisse keine Versickerungsmöglichkeit für das anfallende Niederschlagswasser. Über einen im Süden des Plangebietes vorhandenen Schacht als Einlaufbauwerk soll das Niederschlagswasser über eine Rohrleitung (Beton DN300) unter der Bundesstraße B96 in den Vorflutgraben 0: L 104 abgeleitet werden. Dieser Graben entwässert in den EG-WRRL-berichtspflichtigen Sagarder Bach.</p>	<p>Die Sachdarstellung ist korrekt.</p>
<p>Hier weise ich auf die Artikel 1 und 4 der EG-WRRL hin, die jede nachteilige Änderung des Zustandes eines Oberflächengewässers (Verschlechterungsverbot) untersagen, wobei alle Oberflächengewässer zu schützen, zu verbessern und zu sanieren sind, mit dem Ziel, einen guten Zustand der Oberflächengewässer (Zielerreichungsgebot) zu erreichen. Künftige Nutzungen dürfen die WRRL-Zielerreichung nicht gefährden und zu keiner Verschlechterung des Gewässerzustandes führen.</p>	<p>Die Sachdarstellung ist bekannt..</p>
<p>Zur Minderung der Nährstoffeinträge aus dem Plangebiet über den Graben 0: L104 in den Sagarder Bach sind alle möglichen Maßnahmen zur Vorreinigung des zufließenden Oberflächenwassers auszuschöpfen. Ich empfehle in diesem Zusammenhang eine Bewertung des gesammelten Niederschlagswassers gemäß DWA- Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“. Die „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“ gemäß DWA Arbeitsblätter A-102-1/ BWK-A-3-1, DWA-A-102-2/ BWK-A-3-2 sowie DWA-Merkblatt-102-4/ BWK-A-3-4 (Entwurf) sind ebenfalls zur Bewertung der auf den unterschiedlichen Herkunftsflächen anfallenden Stoffströme heranzuziehen.</p>	<p>Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung können keine verbindlichen Regelungen für Maßnahmen zum Schutz des Gewässers getroffen werden. Dies geschieht regelmäßig auf der Ebene der Vorhabenzulassung. Prognostisch kann jedoch festgestellt werden, dass im Hinblick auf die geplante Nutzung unter Anwendung der zuvor zitierten Regelwerke eine Beeinträchtigung des Gewässers und seiner Entwicklungsziele ausgeschlossen werden kann.</p>
<p>Nach meiner fachbehördlichen Einschätzung lässt die derzeitige Datenlage eine abschließende Prüfung des Vorhabens hinsichtlich der Konformität mit der EG-WRRL und den Bewirtschaftungszielen nach § 27 WHG nicht zu. Eine abschließende Stellungnahme seitens des StALU Vorpommern hinsichtlich der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Umweltzielen der EG-WRRL kann erst bei Vorlage von Detailunterlagen erfolgen. Inwieweit hierbei die Erarbeitung eines Wasserrechtlichen Fachbeitrages WRRL notwendig sein kann, entscheidet im Zulassungsverfahren die zuständige untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen.</p>	<p>s.o.</p>

## 2) Behörden ohne Anregungen und Hinweise

- Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern (28.01.2021)
- IHK zu Rostock (13.01.2021)
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie MV (13.1.2021)

## 3) benachbarte Gemeinden ohne Anregungen und Hinweisen

- Gemeinde Glowe (14.12.2020)
- Gemeinde Lohme (14.12.2020)

## 4) Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 04.01.2021</u>  die Gemeinde Sagard beabsichtigt am Ortsrand - zwischen Sassnitzer Straße und den Bahngleisen - Flächen für die gewerbliche Wirtschaft auszuweisen. Das ca. 1,27 ha große Plangebiet ist unbebaut und grenzt im Westen sowie im Norden an die bestehenden Gewerbegebiete an. Vorgesehen ist die Erweiterung der bestehenden Betriebsflächen des örtlichen Fuhrunternehmens Rekewitsch Transporte. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Sagard stellt hauptsächlich im Bereich des Plangebiets eine Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft und damit als mögliche Ausgleichsflächen dar. Mit der 15. Änderung soll der Flächennutzungsplan an die Planungsziele angepasst und in ein Gewerbegebiet geändert werden.	
Die Gemeinde Sagard wird im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP, 2010) als Grundzentrum ausgewiesen. Gemäß Programmsatz 4.1 (5) RREP VP sollen hier gewerbliche Bauflächen konzentriert werden. Des Weiteren entspricht die Planung den Programmsätzen 4.1 (6) RREP VP und 4.1 (5) LEP M-V zur Siedlungsstruktur bzw. -entwicklung.	
Der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Gewerbegebiet Ost“ i. V. m. der 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Sagard stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen.	Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

## 5) Stellungnahmen der Öffentlichkeit

### 5.1) Bürger 1

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 27.01.2020</u>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird sowohl für das Planverfahren der vorbereitenden (FNP) als verbindlichen (B-Plan) Bauleitplanung

<p>Diese meine Einlassungen und Bedenken betreffen den FNP und sind gleichsam, parallel zum Bebauungsplan Nr. 27 zu behandeln!</p>	<p>gewertet. Dies führt dazu, dass einige Stellungnahmen mit ausschließlichen Bezug auf den B-Plan hier nicht beantwortet werden können, da es sich im vorliegenden Fall um das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan handelt. Diese Hinweise und Anregungen werden im Bebauungsplanverfahren behandelt.</p> <p>Darüber hinaus wird auf die unterschiedlichen Rechtsfolgen von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan hingewiesen:</p> <p>Der FNP weist lediglich die von der Gemeinde angestrebte Flächennutzung aus.. Bauliche Rechtsansprüche entstehen durch den FNP nicht. Diese entstehen erst mit der verbindlichen Bauleitplanung mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan anhand von entsprechenden Festsetzungen.</p> <p>Entsprechend § 1 Abs. 7 BauGB sind „bei der Aufstellung der Bauleitpläne ... die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.“</p> <p>Nach sachlicher Prüfung ist der Wohnort des Einwanderers nicht in der Nachbarschaft zum Plangebiet. Bestehendes Eigentum in der Nachbarschaft zum Plangebiet wird ebenfalls nicht benannt. Eine durch die Festlegungen des Planvorhabens bestehende Betroffenheit des Einwanderers wird außerdem nicht geltend gemacht.</p> <p>Auch wenn weder in der Stellungnahme zum FNP noch zum B-Plan keine privaten Belange geltend gemacht werden, wird die Stellungnahme wie folgt beantwortet:</p>
<p>Die nun schon 15. Änderung des Flächennutzungsplanes zu Gunsten des Bebauungsplans Nr. 27 steht im blanken Widerspruch zu den Aussagen des existierenden Flächennutzungsplans.</p> <p>Alle im alten FNP verzeichneten, vernünftigen Aussagen auch hinsichtlich, der zu schützenden Landschaft und des Ortsbild werden außer Acht gelassen und ins Gegenteil gekehrt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die naturschutzfachlichen Belange werden entsprechend der Stellungnahmen der zuständigen Behörden sowie entsprechend dem gemeindlichen Abwägungsergebnis berücksichtigt.</p>
<p>Ich gebe zu Bedenken was allgemein zu gelten hat.</p> <p>Zentrales Instrument für die Umsetzung der Planungshoheit stellt das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB dar. Allerdings ist die Planungshoheit selbstverständlich nur im Rahmen der Gesetze gewährleistet. Mit anderen Worten kann die Gemeinde nicht völlig bindungslos über die Bodennutzungen in ihrem Gebiet entscheiden, sondern muss sich innerhalb des bestehenden Rechtssystems bewegen.</p>	<p>Die Darstellung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Der Flächennutzungsplan: Was macht den Flächennutzungsplan aus? Im Flächennutzungsplan wird gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Be-</p>	<p>Die Hinweise zum Flächennutzungsplan werden zur Kenntnis genommen. Vorliegendes Planverfahren ist die Änderung des Flächennutzungsplanes. Bei dieser Planaufstellung werden die gelten rechtlichen Vorschriften wie Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung eingehalten. Ergänzend wird auf § 1 Abs. 8 BauGB verwiesen:</p>

<p>dürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt. Im Idealfall beinhaltet er die nachhaltige und ganzheitliche Planungskonzeption für die Gemeinde in den nächsten 12 bis 15 Jahren. Die nicht selten anzutreffende Planungspraxis (so auch in Sagard), wonach Flächennutzungspläne immer wieder punktuell geändert werden, ohne dass auf die Gesamtkonzeption geachtet wird, ist zwar rechtlich gesehen sicherlich zulässig, von der Funktion des Flächennutzungsplans aus betrachtet aber zumindest problematisch. Ein Flächennutzungsplan, der älter ist als 15 oder mehr Jahre, kann in der Regel seiner bodenordnungspolitischen Aufgabe nicht mehr gerecht werden und muss auch ohne ausdrückliche gesetzliche Anordnung auf den Prüfstand gestellt werden. Verzichtet allerdings eine Gemeinde auf eine Überprüfung, bleibt ein Flächennutzungsplan weiterhin wirksam.</p>	<p>Die Vorschriften dieses Gesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.</p> <p>Der Gesetzgeber sieht hier explizit die Möglichkeit der Änderung eines Flächennutzungsplanes. Die Gemeinde Sagard sieht derzeit keine Veranlassung, ihren rechtswirksamen Flächennutzungsplan fortzuschreiben.</p>
<p>Die Gemeinde besitzt ein weites, von den Gerichten nur sehr eingeschränkt überprüfbares planerisches Ermessen. Die Gemeinde soll bewusst Städtebaupolitik betreiben. An der Erforderlichkeit mangelt es daher nur bei groben, einigermaßen offensichtlichen Missgriffen.</p> <p>Die Schranke des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB hat in der Praxis deshalb vor allem in folgenden Fallkonstellationen Bedeutung gewonnen: • Eine städtebauliche Konzeption im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB fehlt dann, wenn die Bauleitplanung keine städtebauliche Rechtfertigung besitzt, insbesondere lediglich eine Gefälligkeitsplanung aus unsachlichen Gründen darstellt, etwa dann, wenn ausschließlich ein bestimmter Grundstückseigentümer begünstigt werden soll.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die Erforderlichkeit der Planung wird in der Begründung im weiteren Verfahren hingewiesen. Es wird in diesem Zusammenhang auf die zu beachtenden Belange hingewiesen.</p>
<p>Aber auch im Übrigen folgt aus der Rechtsnatur des Flächennutzungsplans nicht, dass er niemals gerichtlich überprüft werden könnte, die Gemeinde also bei der Aufstellung gleichsam rechtlich frei wäre, weil sie keinerlei Kontrollmechanismen unterliegen würde. Immer dann nämlich, wenn ein anderer Rechtsakt gerichtlich überprüft wird, bei dessen Rechtmäßigkeit die Wirksamkeit des Flächennutzungsplans Vorfrage ist, wird diese Wirksamkeit – inzident – mit kontrolliert.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Ich beanstande:</p> <p>Grundsätzlich ist das Planungsvorhaben nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar! Das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan wird nicht eingehalten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans (§ 8 Abs. 3 BauGB) wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.</p>
<p>Darüber hinaus werden in der Begründung, als auch in den Betrachtungen des nun vorgelegten Vorentwurfs falsche Schlüsse und Einschätzungen gezogen, die z. T. auf falschen und unterlassenen Beschreibungen über die Vorgänge in und um das Planungsgebiet vorgetragen werden.</p>	<p>Die Darstellung und Einschätzung des Einwandgebers werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Der Planer schreibt: Da es sich beim Plangebiet</p>	<p>Die Darstellung der Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets in der Begründung ist obligatorisch.</p>

<p>um eine Brachfläche ohne landwirtschaftliche Nutzung handelt, sind die Belange der Landwirtschaft nicht betroffen. Für die Tourismusentwicklung hat das Plangebiet angesichts des gewerblichen Umfelds sowie der Belastung durch die angrenzende B 96 sowie die Bahnstrecke Bergen – Sassnitz keine Bedeutung.</p> <p>Die Heranziehung allgemeiner Infrastruktur wie B 96 und Bahnlinie um das Gebiet als bedeutungslos herabzustufen ist schlicht unlauter.</p>	<p>Die Schlussfolgerung, dass die Fläche aus einer nahgelegenen Emissionsquelle nicht geeignet für eine nachbarliche touristische Nutzung ist, ist gängige planerische Praxis und beruht auf dem Prinzip der funktionalen Trennung sich gegenseitig ausschließender bzw. negativ beeinflussender Nutzungen. Daraus folgt auch die Zusammenlegung ähnlicher Nutzungen. In der Nachbarschaft sind Gewerbeflächen ausgewiesen. Daher ist es städtebaulich folgerichtig, eine ähnlich immissions- und emissionsrechtlich „robuste“ Nutzung vorzusehen.</p>
<p>Ob die Verschandelung des Ortseingangsgebietes keine Auswirkungen auf den Tourismus hat, ist zu bezweifeln.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aus städtebaulichen Gründen ist er nicht nachvollziehbar. Es ist von Vorteil, wenn Gewerbegebiete in Randlage liegen und damit gut an das überörtliche Verkehrssystem angeschlossen sind. Dies erspart empfindlichen Nutzungen an anderen Stellen der Gemeinde die Belästigung durch Schwerlastverkehr. Aus diesem Grund wurde im Flächennutzungsplan vorausschauend diese Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen.</p>
<p>Der Planer schreibt: 1.3.2.) Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan: Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Sagard stellt für den Planbereich zwischen der Sassnitzer Straße und der Bahntrasse eine Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft und damit als mögliche Ausgleichsflächen dar (Abbildung 1).</p> <p>Das ist auch aus heutiger Sicht sehr vernünftig und weiterhin begründet!</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Im Erläuterungsbericht des FNP, wird zu den vorgeschlagenen Ausgleichsflächen ausgeführt, dass der Umfang in den konkreten Bebauungsplanverfahren zu ermitteln ist. Dabei müsse nicht auf alle Flächen zurückgegriffen werden, wenn die Umsetzung aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit nicht realisierbar ist.</p> <p>Das heißt, dass damals schon großzügig mögliche Gewerbeflächen ausgewiesen wurden. Die Gemeinde erbringt heute keinen Nachweis, ob darüber hinaus noch Gewerbeflächen gebraucht werden. Gerade die Flächen, die jetzt überplant werden sollen, sind als Ausgleichsflächen dargestellt. Mit dem Verlust dieser Grundstücke als solche, bringt sich die Gemeinde um die Möglichkeit bzw. Verpflichtung, Ausgleichsflächen möglichst innerörtlich oder ortsranggebunden anzubieten und umzusetzen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Hier scheint ein Missverständnis vorzuliegen. Bei dem Zitat handelt es sich um die Wiedergabe des ursprünglichen Bebauungsplans. Das bedeutet nicht, dass kein Ausgleich zu erbringen ist bzw. auf den zum Zeitpunkt der FNP-Erstellung ausgewiesenen Flächen der Ausgleich erbracht werden muss. Vielmehr kann dieser auch an anderer Stelle nachgewiesen werden.</p> <p>Mit der Umsetzung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die Ausgleichsflächen anderweitig nachzuweisen sein.</p>
<p>Der Planer schreibt: Die seinerzeit stark grünordnerisch geprägte Planungsabsicht (Schaffung einer Ortsrandeingrünung als Abgrenzung zur Umgehungsstraße) ist nach den heutigen, stärker auf die Ökologie ausgerichteten Bewertungsregeln (vg. HzE [3]) fraglich, da die Vorbelastung sowohl durch die angrenzenden Gewerbegebiete als auch die Verkehrsstrassen als Abschlüsse bei der Ermitt-</p>	<p>Die fragliche Fläche ist aus heutiger ökologischer Bewertungssicht auf Grund der Verlärmung weniger wertvoll, als eine weniger gestörte Lage. Es ist unzweifelhaft, dass die Fläche auch eine ökologische Wertigkeit besitzt, aus heutiger Sicht würde die Gemeinde sich sicherlich für einen anderen Ausgleichsstandort entscheiden, da er in der Bilanzierung des Eingriffs besser (höher) zu bewerten wäre.</p> <p>Auf Grund der ursprünglichen Wertigkeit des Plangebiets</p>

<p>lung der Kompensationsleistung zu berücksichtigen wären.</p> <p>Wieso ist das aus heutiger Sicht fraglich???</p>	<p>werden entsprechend hohe Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen sein.</p>
<p>Die vorhandene Situation (Straße, Bahn, Gewerbegebiet), ist planungsrechtlich nicht mehr zu beanstanden, die Vorbelastungen sind der notwendigen Infrastruktur geschuldet und wird dem klaglosen Bürger bereits zugemutet. Dieser Umstand kann und darf doch heute, noch lange nicht begründen, ohne Not, blindlings noch einen drauf zu setzen und die betroffene Bevölkerung einer zusätzlichen Belastung auszusetzen.</p>	<p>Der Hinweis ist nicht nachvollziehbar. Eine Belastung für den Einwandgeber am Ort wird nicht geltend gemacht.</p>
<p>Der Planer schreibt: Bestandsaufnahme 1.4.1.) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet-- Das Plangebiet ist unbebaut und grenzt im Westen sowie Norden an die bestehenden Gewerbegebiete an. Die früher als Gartenland genutzte Fläche wurde vor einigen Jahren bereits flächig beräumt, planiert und aufgeschüttet (siehe Abbildung 2). Im Zuge der Aufschüttung wurden bestehende Drainagen im Bereich der Aufschüttung beschädigt, so dass es temporär zu Vernäsungen auch angrenzender Grundstücke kam.</p> <p>Richtig und wahrheitsgemäß, wurde das Gelände vor einigen Jahren an den jetzigen Besitzer als Grünland und zum Preis eines solchen von der Gemeinde verkauft. Es wurde von diesem aber erst 2019 weiträumig vollends, illegal mit fraglichem Material aufgeschüttet und versiegelt. Diese ungenehmigten Eingriffe in Landschaft und Natur haben so erst jetzt, den heutigen Zustand geschaffen. Dabei wurden die zurückliegenden Grundstücke künstlich tiefer gelegt und z.T. temporär geflutet. Durch den rechtswidrigen Eingriff kam es u. A. zu einer Verschlammung und unkontrollierten Einleitungen. Der ursprüngliche Zustand (Flora u. Fauna) wurde empfindlich gestört. So wurden auch die Eigentümer der benachbarten Grundstücke massiv in ihren Rechten beschnitten.</p> <p>Wie und ob sich die Gemeinde ihrer Aufsichtspflicht oder der Nicht- Unterbindung der Bau- und Rechtsverstöße mit zu verantworten hat, sei dahingestellt.</p> <p>Im August 2019 hat sich die Kreisbehörde den Verstößen gegen das Bau- und Umweltrecht angenommen. Der Verursacher und jetzige Bauantragssteller lässt sich davon in keiner Weise beeindrucken. Im Gegenteil, er macht munter weiter und setzt das eine oder andere noch drauf! Und die Gemeinde schaut dabei noch über 1 Jahr lang untätig zu.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bezug zum hier vorliegenden Planverfahren ist nicht erkennbar.</p> <p>Die Gemeinde und die Untere Naturschutzbehörde kennen den Vorgang. Die entstandenen Eingriffe werden auszugeichen sein.</p>
<p>Die Untere Naturschutzbehörde teilt so, auf private Anfrage hin, im September 2020 mit:</p> <p>Aussage der Behörde: Unsere Behörde ist dabei eine Ordnungsverfügung gegen Herrn Rekowitsch</p>	<p>Die Darstellung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ordnungsverfügungen sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Die getätigten Eingriffe müssen ausgeglichen werden. Dieses Verfahren wird durch die Untere</p>

<p>zu verhängen, da der vielfach Vorort oder am Telefon ausgesprochene Baustopp bzw. die Untersagung weiterer Tätigkeiten auf der Fläche Nichts bewirkt haben. Parallel dazu haben wir nochmals die untere Bauaufsicht des Landkreises eingeschaltet, da die Schuttkegel mit den Materialien augenscheinlich eine Lagerfläche /-platz darstellen, die vermutlich baugenehmigungspflichtig sind.</p> <p>Es kann nicht außer Acht gelassen werden und unbeschrieben bleiben, dass das Planungsgebiet mit rechtsrelevanten Lasten behaftet ist.</p> <p>Es kann nicht außer Acht sein das der jetzige Grundbesitzer, Verursacher von erheblichen Rechtsverstößen ist. Unter anderem sind Baurechte-Umweltrechte-Bodendenkmalsschutzrecht-Wasserrechte und Nachbarschaftsrechte tangiert. Es ist darüber hinaus zu prüfen, welches Material verfüllt wurde und was nicht alles im Verborgenen verbracht und zugeschüttet wurde.</p>	<p>Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen und nicht durch die Gemeinde durchgeführt, parallel zum Bebauungsplanverfahren.</p>
<p>Der Planer schreibt: 1.4.2.) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts. Schutzgebiete nach internationalem Recht finden sich erst in größerer Entfernung von deutlich über 2,5 km und spielen für die Planung keine Rolle.</p> <p>Natürlich haben diese Belange eine Rolle zu spielen!! Wer sich lapidar darüber hinwegsetzt hat keine Ahnung oder ist befangen!</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach der gültigen Eingriffsregelung spielen Internationale Schutzgebiet in einer Entfernung von 2,5 km keine Rolle.</p> <p>Seitens der zuständigen Behörden wird der Aussage gefolgt.</p>
<p>Der Planer schreibt: Im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht wurde die im Plangebiet befindliche Drainage durch den Eigentümer Anfang 2020 wieder Instand gesetzt.</p> <p>2019 wurde selbige vom Eigentümer durch illegale Eingriffe zerstört! Ob „Instand gesetzt“? - Sachgerecht oder nach Eigendünkeln sei dahingestellt.</p>	<p>Die Darstellung gibt die Begründung wieder.</p>
<p>Der Planer schreibt: Historisch wurde der Bereich zwischen der Sassnitzer Straße und den Bahngleisen im Westen sowie Osten für Nutz- bzw. Erholungsgärten genutzt (vgl. Abbildung 4), die nach der Jahrtausendwende weitgehend aufgegeben wurden. Der zentrale Bereich blieb dabei auf Grund des moorigen Bodens traditionell ungenutzt. mittleren Bereich wird Moor (Mo, Ackerzahl 18) angegeben.</p> <p>Das weist daraufhin, dass das Gelände/Boden wasserführend, wasserbindend und dadurch einer fachbezogene Beurteilung unterzogen werden muss.</p>	<p>Es wird darauf verwiesen, dass es sich bei den vorliegenden Planunterlagen um den Vorentwurf der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach den §§ 3 und 4 jeweils Abs. 1 BauGB handelt.</p> <p>Die Planunterlagen werden entsprechend der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange ergänzt und danach von der Gemeinde für die Beteiligung nach §§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 BauGB bestimmt. Diesen ergänzten Unterlagen wird dann ein Umweltbericht, eine Umweltbetrachtung beiliegen, die dieses Thema behandeln wird.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird die Verbringung des Niederschlagswassers im Bebauungsplanverfahren untersucht werden.</p>
<p>Der Planer schreibt: Großräumig befindet sich das auf einer Höhe von rund 35 m NHN gelegene Plangebiet in einem Bereich Lehme/Tieflehme sickerwasserbestimmt (Bodenfunktionsbereich:</p>	<p>Die Darstellung gibt die Begründung wieder. Die Angaben entsprechen den Informationen der Umweltkarten des Landes MV.</p>

<p>fb05). Nach der Reichbodenschätzung stehen entlang der Sassnitzer Straße stark lehmiger Sand (SL, Ackerzahl 46) sowie entlang der Bahngleise lehmiger Sand (IS, Ackerzahl 45) an.</p>	
<p>Für d 2.) Städtebauliche Planung 2.1.) Nutzungskonzept</p> <p>Die Flächen im Plangebiet wurden durch einen örtlichen Unternehmer erworben und sollen kurzfristig die direkt angrenzend bestehenden Betriebsflächen erweitern (Rekewitsch Transporte, Sassnitzer Str. 3).</p> <p>Kurzfristig, langfristig oder was denn nun????</p>	<p>Darstellung entspricht den Planungsumständen.</p>
<p>Soll es nach den Aussagen der Planer gehen, kann der Antragsteller schalten und walten, wie er will. Damit begibt sich die Kommune in gefährliches Fahrwasser. Sie wird keinen Einfluss mehr haben, wenn das Gewerbegebiet erst mal so aufgestellt sein wird, sie unterwirft sich damit allen, in einem Gewerbegebiet möglichen und zustehenden Betriebsamkeiten, ohne zukünftig, auch nur die geringste Möglichkeit der Einflussnahme zu haben. Das zweifelhafte Rechtsverständnis des Antragstellers, lässt schon heute Böses erahnen. Alle nachrückenden Generationen haben sich dann mit dieser Altlast herumzuschlagen. Die Gemeinde wird am Ende sogar für unregelmäßige Vorgänge geradestehen müssen und auf sog. Altlasten/Kosten sitzen bleiben. Das sollte man den nachwachsenden Generationen so nicht aufbürden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der FNP weist lediglich die von der Gemeinde angestrebte Flächennutzung aus. Bauliche Rechtsansprüche entstehen durch den FNP nicht. Diese entstehen erst mit der verbindlichen Bauleitplanung mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan anhand von entsprechenden Festsetzungen.</p>
<p>Sind sich die werten Gemeindevertreter über diesen Sachverhalt überhaupt bewusst oder im Klaren?</p> <p>Einem seriösen Stadt-Land-Planungsbüro würde es zudem gutstehen, diese Gesichtspunkte in ihren „aussagekräftigen“ Papieren mit einfließen zu lassen um auch letztlich die Entscheidungsträger nicht im Regen stehen zu lassen.</p>	<p>Die Darstellung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeindevertreter führen das Planverfahren, nicht der Planer. Dieser wurde von der Gemeinde beauftragt, die Planungsabsicht der Gemeinde in der Plangrundlage darzustellen. Die ausgelegten Unterlagen wurden durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind von der gemeindlichen Planungsabsicht unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgefordert worden. Das sich daraus ergebende Abwägungsmaterial wird der Gemeindevertretung zur Beurteilung des Offenlagebeschlusses zur Diskussion vorgelegt.</p>
<p>Der Planer schreibt: Vorgesehen ist aktuell eine Nutzung als Lagerplatz und Abstellfläche für Technik, Fahrzeuge und Container. Durch die Planung wird der gewerblich geprägte Bereich im Osten der Ortslage Sagard entlang der bestehenden Sassnitzer Straße arrondiert. Für den Bereich ist der Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet Ost“ in Aufstellung.</p> <p>Insgesamt wird die gewerbliche Nutzung damit im</p>	<p>Die Darstellung gibt die Begründung zur 15. Änderung des FNP der Gemeinde wieder.</p>

<p>verkehrsgünstig gelegenen Bereich südöstlich der Ortslage konzentriert. Mittelfristig wird auf der Fläche eine bauliche Entwicklung analog zur westlich angrenzenden Gewerbebebauung angestrebt (vgl. Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet“). Das Plangebiet ist aufgrund des direkten Anschlusses an das überörtliche Straßennetz (B 96) sowie die Nähe zum Fährhafen Mukran für die Branche Transporte / Güterbeförderung im Straßenverkehr wie auch örtliche Handwerksbetriebe sowie produzierendes Gewerbe allgemein sehr gut geeignet.</p>	
<p>Örtlichen Handwerkern und dem „produzierenden Gewerbe“ dürfte dieses Planungsgebiet ihrer Branchen entsprechend wenig hilfreich sein, geschweige denn, dass ihnen daraus ein erkennbarer Nutzen angedeiht.</p> <p>Unter der Betrachtung des Raumordnungsplans ist es geradezu hanebüchen die Nähe zum Fährhafen Mukran in der Begründung zu Gunsten des „Gewerbegebiets“ heranzuziehen. Das Gegenteil ist der Fall!</p> <p>Dort (Mukran) sind große Gewerbe-Flächen rechtmäßig ausgewiesen und vorgesehen um gerade dort die genannten Bedürfnisse zu bündeln und den Bedarf zu decken.</p>	<p>Die Einschätzungen des Einwandgebers wird zur Kenntnis genommen. Das Fuhrunternehmen Rekewitsch ist ein ortsansässiges Unternehmen.</p>
<p>In der Planbegründung werden, Lagerplatz und Abstellfläche für Technik, Fahrzeuge und Container und wie der Antragsteller im Bebauungsplan noch ausführt „lose Baustoffe“ Flintsteine und „Erd“ genannt. Also - Im Ergebnis ein Lagerplatz, Abstellplatz, Zwischenlager usw. ein Platz für alles Mögliche. Und das will die Gemeinde mal eben absegnen? Darüber hinaus wird der Eigentümer ermächtigt nach seinem ureigenen Interesse, die Gewerbefläche zu verwerten, zu bebauen und zu vermarkten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet soll als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Dies schränkt die Nutzung auf den im § 8 BauNVO genannten Nutzungskanon ein.</p>
<p>Es macht keinen Sinn umzuschlagende Güter, Bauschutt und Container kreuz und quer auf der Insel zu befördern und zwischen zu lagern. Von denen am Ende keiner weiß, um was es sich handelt und ob sie nicht als Altlasten dann in Sagard verbleiben. Wer will das schon kontrollieren.</p>	<p>Die Darstellungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Wenn der Besitzer des Geländes schon heute zeigt, dass er nicht in der Lage ist nach Recht und Ordnung zu handeln, wie soll man davon ausgehen können, dass er sich in Zukunft an die allgemeine Ordnung hält? Und wenn darüber hinaus auch noch, die Gemeinde geneigt ist, beide Augen zuzudrücken, wird das Gewerbegebiet zum Dauerbrenner.</p>	<p>Die Einschätzung des Einwandgebers wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Mit der Änderung des FNP und der Aufstellung dieses Bebauungsplans ist die Gemeinde dabei, den Begehrlichkeiten eines Einzelnen nachzugehen. Dieses Ansinnen zu befördern, wird umso bedenklicher, als das sich der Antragsteller faktisch unlauterer Mittel bedient um seine ureigenen Ziele</p>	<p>Die Einschätzung des Einwandgebers wird zur Kenntnis genommen. Die städtebaulichen und planerischen Ziele, die die Gemeinde mit der Bauleitplanung verfolgt, sind in der Begründung dargelegt.</p>

zu erreichen. Sollte die Gemeinde diesen nachgeben, wird das Recht und Gesetz ad absurdum geführt.	
Das Verfahren widerspricht zudem dem allgemeinen Rechtsanspruch der Gleichbehandlung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist jedoch nicht nachvollziehbar. Die Bauleitplanung gehört zur kommunalen Selbstverwaltung einer Gemeinde und ist geregelt im Grundgesetz und der Kommunalverfassung MV. Die kommunale Selbstverwaltung ist eines der Grundprinzipien unseres demokratischen Gemeinwesens und hat in Deutschland durch die Selbstverwaltungsgarantie in Artikel 28 Absatz 2 Satz 1 des Grundgesetzes der Bundesrepublik Deutschland (GG) Verfassungsrang.
Gemäß dem Art. 3 GG gilt der Gleichheitsgrundsatz.	Der Bezug zum Artikel 3 des Grundgesetzes ist in diesem Zusammenhang nicht nachvollziehbar.
Die Selbstbindung der Behörden/Gemeinden setzt dem ihr gegebenen Ermessens-Spielraum festgesetzte Grenzen.  Natürlich kann Unrecht nicht zum Recht gemacht werden! Aber die Gemeinde bringt sich in Erklärungsnot, wenn Sie in ähnlichen oder gar nur in geringfügigeren Fällen gefordert ist, gültiges Baurecht gegenüber anderen Bürgern einzufordern. Der/Die werden es nicht einsehen wollen, dass mit zweierlei Maß entschieden wird und dass sich die Gemeinde, nicht auch für seine Interessen in gleicher Weise engagiert und gleichrangige Verstöße ausbügelt.	Im § 1 Abs. 8 BauGB ist ausdrücklich die Möglichkeit einer Änderung von Planungen vorgesehen.
Der Planer schreibt:  2.3.) Flächenbilanz Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz. Insgesamt werden 1,11 ha Gewerbegebietsfläche vorgesehen. Angesichts eines nutzungsbedingt üblichen hohen Versiegelungsgrads von 80% der Grundstücksfläche (vgl. §§ 17 i.V. m. 19 (4) BauNVO) ist mit einer Versiegelung von knapp 0,9 ha auszugehen.  Die Versiegelung der Fläche wurde faktisch durch den Besitzer schon illegal vollzogen. Würde sich die Fläche im ursprünglichen Zustand befinden, würde man zu einer ganz anderen Beurteilung kommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wird auf den Zeitpunkt vor den Eingriffen bezogen. Damit sind auch Flächen erfasst, die vor dem Eingriff noch unversiegelt waren.
Von welchem Geschosshöhen-Niveau gehen wir denn aus? Ist das natürliche, ursprüngliche Geländeneiveau maßgeblich? Oder soll die um XX-Meter hohe, unrechtmäßige Aufschüttung einfach unberücksichtigt bleiben???	Die absolute Gebäudehöhe wird im Bebauungsplan in Bezug auf das Höhensystem NHN angegeben.
Der Planer schreibt: 3.) Auswirkungen 3.1.) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung  3.1.) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen.	Die Darstellung entspricht dem Text der Begründung unter dem Kapitel der zu berücksichtigenden abwägungsrelevanten Belange.

• Vorrangig ist die Sicherung einer Erweiterungsfläche für ein örtliches Unternehmen; die Planung entspricht damit den Belangen der örtlichen Wirtschaft. Die Entwicklung von Flächen für die gewerbliche Wirtschaft berücksichtigt die regionale Funktion der Gemeinde Sagard als Grundzentrum.

• Die Belange von Natur- und Umweltschutz sind angesichts der Ausweitung des Siedlungsbereichs und der Zulassung neuer Eingriffe betroffen. Durch die Planung werden 1,11 ha Gewerbegebiet mit einer voraussichtlichen Gesamtbebauung / -versiegelung von knapp 0,9 ha vorbereitet. Dabei ist die Vorbelastung der Fläche durch angrenzende Gewerbenutzung sowie die trennende Wirkung von Bahntrasse und Bundesstraße, die das Plangebiet vollständig von den angrenzenden Landschaftsbereichen abschneiden, und durch die frühere Nutzung als siedlungsnah genutzte Gartenfläche zu berücksichtigen.

Die zusätzlichen Eingriffe sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens flächenscharf zu ermitteln und nach § 1a BauGB zu kompensieren. Darüber hinaus sind die privaten Belange der Grundstückseigentümer sowie der Eigentümer angrenzender Grundstücke (nachbarliche Belange) angemessen zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB, es besteht kein reguläres Baurecht. Der Grundstückseigentümer hat die Aufstellung eines Bebauungsplans beantragt. Angesichts der umliegenden gewerblichen Nutzungen bestehen keine unmittelbaren Nutzungskonflikte. Bestehende gewerbliche Nutzungen sind im Zulassungsverfahren nach TA Lärm als Vorbelastung zu berücksichtigen, so dass auch in der weiteren Nachbarschaft die Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Zulassungsverfahren gewährleistet ist.

Unberücksichtigt blieben nach TA Lärm allerdings zukünftige Nutzungen auf den planungsrechtlich gesicherten freien Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet“, so dass aus der Erweiterung der Gewerbeflächen östlich der Sassnitzer Straße faktisch eine Einschränkung für das Altgebiet entstehen könnte (sog. „Windhundrennen“). Dies kann im Zuge des Bebauungsplanverfahrens durch eine Kontingentierung verhindert werden, die sichergestellt, dass die planbedingte Zusatzbelastung durch das neue Gewerbegebiet an den relevanten Immissionsorten (v.a. im Bereich Wiesenstraße und Ernst-Thälmann-Straße) um mehr als 10 dB(A) unter den Immissionsrichtwerten bleiben wird und diese damit nach Ziffer 2.2 TA Lärm nicht mehr im Einwirkbereich des Plangebiets liegen. Durch die Erweiterung der Gewerbeflächen entsteht zusätzlicher Verkehr. Angesichts des direkten Anschlusses an die überörtliche B 96 sind hiervon jedoch keine Wohn- oder Mischgebiete betroffen. Für die B 96

<p>fällt der zusätzliche Verkehr nicht ins Gewicht.</p> <p>Vorrangig ist die Sicherung einer Erweiterungsfläche für ein örtliches Unternehmen; die Planung entspricht damit den Belangen der örtlichen Wirtschaft.</p>	
<p>Vor dem Hintergrund der Geschehnisse, dient die Ausweisung dieses Gewerbegebiets einzig und allein der Vorteilsnahme eines Einzelnen. Es geht hier nicht um die Sicherung einer Erweiterungsfläche, sondern um die nachträgliche Legalisierung eines unrechtmäßig verunstalteten Geländes in der Größe eines Gewerbegebiets. Die Planung kann so nicht den Belangen der örtlichen Wirtschaft entsprechen. Diese erfährt im Gegenteil dazu eine Ungleichbehandlung und wird durch die Bevorteilung eines Einzelnen, in ihrer Wettbewerbsfreiheit u. A. beschnitten.</p>	<p>Die Einschätzung des Einwandgebers wird zur Kenntnis genommen. Sie wird jedoch nicht geteilt.</p> <p>Das Unternehmen Rekewitsch ist ein wichtiges ortsansässiges gewerbliches Unternehmen.</p>
<p>Die angebliche Vorbelastung des legal im FNP ausgewiesenen Gewerbegebietes und der Verkehrsinfrastruktur kann das Vorhaben nicht begründen, sondern ist im Gegenteil, ein Grund mehr, dass der Bevölkerung, dem Ortsbild, der Landschaft und der gebeutelten Natur, darüber hinaus keine zusätzliche Belastungen mehr zuzumuten ist.</p>	<p>Die Einschätzung des Einwandgebers wird zur Kenntnis genommen. Sie wird jedoch nicht geteilt.</p>
<p>Die zu erwartenden relevanten Immissionen werden selbstverständlich in einem unvorhersehbaren Maße, erheblich sein und die Anwohner und andere Betroffene berühren und schlicht allen Bürgern von Sagard zum Nachteil gereichen. Einzig und allein wird es der Straße egal sein, von wem und von was sie befahren wird.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird ein Lärmgutachten erstellt und ggfls. regulierende Maßnahmen im B-Plan festgesetzt.</p>
<p>Den vorgelegten Plänen kann und darf nicht zugestimmt werden.</p> <p>Sollte die Gemeinde die Ziele des Antragstellers weiterverfolgen, fordere ich dazu eine öffentliche Bürgerversammlung anzuberaumen, die unter Zuladung fachkompetenter Personen auszutragen ist.</p>	<p>Die Einschätzung des Einwandgebers wird zur Kenntnis genommen.</p>

Sagard, September 2022