

## Beschluss über die Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 "Vorwerk"

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung <i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	<i>Datum</i> 11.11.2022
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung Bau und Umwelt (Vorberatung)		Ö
Gemeindevertretung der Gemeinde Sagard (Entscheidung)	14.12.2022	Ö

### Sachverhalt

Am 22.6.2022 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Sagard den Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 „Vorwerk“ im Regelverfahren beschlossen. Der Beschluss wurde vom 07.07.2022 bis 26.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die Planung wurde mit Schreiben vom 7.7.2022 angezeigt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 25.7.2022 bis 12.08.2022 durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich vom 7.7.2022 bis 26.07.2022. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden erfolgte durch Anschreiben vom 7.7.2022.

Die im Verfahren bislang eingegangenen Stellungnahmen sind auszuwerten (Abwägung).

Nach der Abwägung ist die Planung entsprechend anzupassen.

### Beschlussvorschlag

1. Die während der frühzeitigen Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 „Vorwerk“ vorgebrachten Hinweise und Anregungen hat die Gemeindevertretung mit folgendem Ergebnis geprüft: Von 15 von der Planänderung berührten Behörden und 4 Nachbargemeinden haben 12 Behörden und 4 Nachbargemeinden eine Stellungnahme abgegeben. Von Bürgern ging eine Stellungnahmen ein. (ausführliche Abwägungsentscheidung in der Anlage)

- a) berücksichtigt werden Hinweise und Anregungen von:
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern
  - Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen
  - Wasser- und Bodenverband Rügen
  - Deutsche Telekom Technik
  - Landesamt für innere Verwaltung MV
  - E.dis Netz GmbH
  - Amt für Raumordnung und Landesplanung Greifswald
  - EWE
- b) teilweise berücksichtigt werden Hinweise und Anregungen von:
- Landkreis Vorpommern-Rügen
  - Vorhabenträger
- c) folgende Behörden/Nachbargemeinden hatten keine Hinweise und Anregungen zur Planung:
- Industrie- und Handelskammer zu Rostock
  - Landesforst MV
  - Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie MV
  - Gemeinde Lohme
  - Gemeinde Lietzow
  - Gemeinde Glowe
  - Stadt Sassnitz

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.
3. Die Ergebnisse der Abwägung sind in die Planung einzuarbeiten und die überarbeitete Planung ist der Gemeinde zur Beschlussfassung vorzulegen.

### Finanzielle Auswirkungen

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

### Anlage/n

1	Abwägung Sagard vBP 29 Vorwerk_1Endfassungpdf
---	---

## Abwägungsvorschlag

Stellungnahmen im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und § 2 BauGB zum vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.29 "Vorwerk", Gemeinde Sagard

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

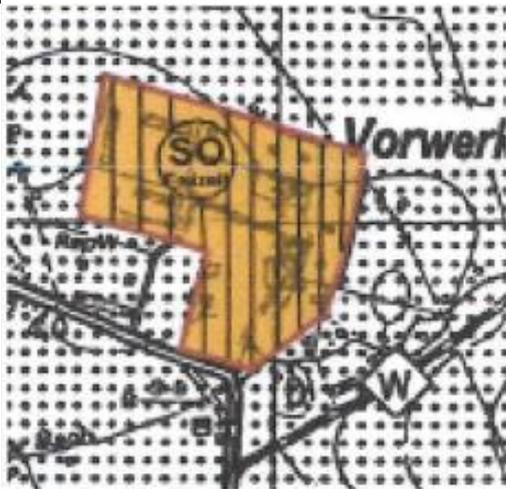
1.1) **Landkreis Vorpommern Rügen, Stellungnahme vom 28. Juli 2022**

### I. Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

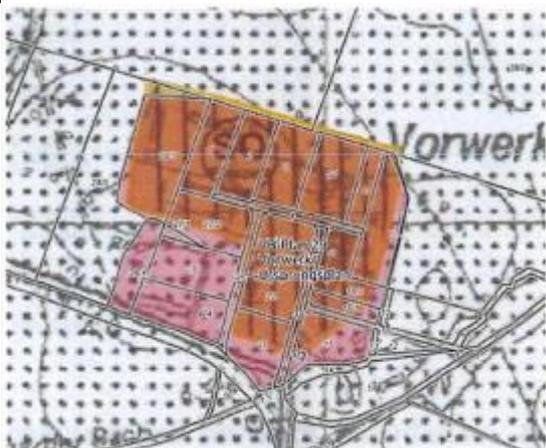
Anregungen und Bedenken	Abwägung
Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Äußerung:	
Ziel der vorliegenden Planung ist der weitere Ausbau und die touristische Erschließung des Standortes Vorwerk sowie die Ergänzung des touristischen Angebotes durch die Etablierung eines Beherbergungsbetriebes. Einhergehend damit soll der städtebauliche Missstand beseitigt werden.	Die Darstellung entspricht der gemeindlichen Planungsabsicht.
<p>Das Plangebiet befindet sich im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Ursprungsplan; Stand 26. Mai 2001) sowie in der rechtswirksamen 6. Änderung des Flächennutzungsplanes (Stand 10. Juni 2011) der Gemeinde Sagard.</p> <p>Der Bereich wird als Fläche für die Landwirtschaft (Ursprungsplan) und als sonstiges Sondergebiet „Sport, Freizeit &amp; Ferienwohnen“ nach § 11 BauNVO für Hallensport- und Freizeitflächensport sowie Freizeitnutzung und Ferienwohnen dargestellt.</p> <p>Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Sportspark Vorwerk“, welche die Fläche als Sondergebiet „Sport, Freizeit &amp; Ferienwohnen“ auswies. Es sollte eine „...spezifische Ausrichtung der Anlage als Sportpark mit Schwerpunkt Tennis in Kombination mit Ferienwohnen...“ geschaffen werden.</p> <p>(Begründung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes, Kapitel 2.4, Seite 7)</p> <p>Mit der vorliegenden Planung wird nun das Ziel verfolgt, das Übernachtungs- und touristische</p>	Der Hinweis wird beachtet. Der FNP wird parallel geändert.

Angebot weiterzuentwickeln. (Begründung Seite 6)

Gemäß der Begründung in Kapitel 1.3.2 „Ableitung aus dem Flächennutzungsplan" (Seite 8) ist die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser Aussage kann nicht gefolgt werden. Der südwestliche Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. (sh. folgende Abbildungen)



Auszug 6. Änderung FNP



Geltungsbereich mit Darstellung FNP (geoport)

Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist nach aktuellem Planstand nicht vollständig gegeben, da die materiellen Anforderungen nicht vorliegen und keine inhaltliche Abstimmung der Planungen erfolgen kann. Insofern ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes für den Südwestlichen Teilbereich erforderlichen bzw. Voraussetzung für die weitere Planung.

Planzeichnung

Der Verweis in der Präambel auf fehlende Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften entspricht

<p>Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan auch Festsetzungen auf landesrechtlicher Grundlage enthält, wird empfohlen, einen auffälligen Hinweis zur zweifachen Rechtsgrundlage in der allgemeinen Bezeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in folgender Form zu geben:</p> <p>„Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29 „Vorwerk“ der Gemeinde Sagard mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung“</p> <p>Zudem ist die Angabe der örtlichen Bauvorschriften in der Präambel und den Verfahrensvermerken zu ergänzen. Beispiel: „...und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften.“</p>	<p>nicht der Gesetzeslage, da die Gestaltungshinweise in vorhabenbezogenen Bebauungsplänen nicht auf § 86 LBauO MV gründen. (s.a. §12 (3) BauGB und dann § 9 (4) BauGB)</p> <p>Auch die Fragen nach der Sinnhaftigkeit der Festsetzung von Stellplätzen oder Nebenanlagen in einem Sondergebiet nach § 11 BauNVO läuft ins Leere, da in SO-Gebieten nach § 11 grundsätzlich alle zulässigen Nutzungen benannt werden müssen.</p> <p>Ungeachtet dessen müssen zu diesem Zeitpunkt der Planung z.B. keine Verfahrensvermerke in der Planung mitgereicht werden.</p>
<p>Die Verfahrensvermerke fehlen auf dem Plandokument und sind zu ergänzen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. s.o.</p> <p>Die Verfahrensvermerke werden auf der im Internet zu veröffentlichenden Offenlage- und ausgefertigten Satzungsfassung dargestellt.</p>
<p>Der Verweis auf § 84 Abs. 1 LBauO M-V (Ordnungswidrigkeiten), ist als Hinweis auf dem Plandokument mit aufzunehmen, da wie bereits im oberen Absatz beschrieben nach § 86 LBauO M-V örtliche Bauvorschriften getroffen werden.</p>	<p>Zur Darstellung von örtlichen Bauvorschriften in Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen: s.o.</p>
<p>Zur eindeutigen Abgrenzung von Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung sollte die Straßenbegrenzungslinie verwendet werden. Diese ist für die einzelnen Straßen-Verkehrsflächen durchgehend zu verwenden. Die Straßenbegrenzungslinie darf -außer durch Baulinien/ Baulinien- nicht unterbrochen werden. Zudem ist der Abstand der Straßenbegrenzungslinie zueinander (Gesamtstraßenbreite) für die geplanten Straßen zu bemaßen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>„Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach ... der auf Grund von § 9a erlassenen Verordnung gebunden.“</i> (§ 12 Abs.3 BauGB)</p> <p>Zu den auf Grund von § 9a erlassenen Verordnung gehört auch die Planzeichenverordnung.</p>
<p>Die Straßenquerschnitte sollten als Hinweis in der Planzeichnung ergänzt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die Darstellung der Sichtdreiecke gemäß RAST 06 (Richtlinien für Anlagen von Stadtstraße) in der Planzeichnung fehlt gänzlich und ist zu ergänzen.</p>	<p>Der Hinweis wird teilweise beachtet. Die Darstellung der Sichtdreiecke wird im Übergang zu öffentlichen Verkehrsflächen dargestellt.</p>
<p>Alle in der Planzeichnung verwendeten Zeichen und Symbole sind auf dem Plandokument nach der Planzeichenverordnung in einer separaten Planzeichenerklärung zu erläutern.</p> <p>Die Planzeichenerklärung ist auf dem Plandokument (Planzeichnung Teil A) zu ergänzen.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Alle in der Planzeichnung verwendeten Zeichen und Symbole werden auf dem Plandokument in einer separaten Planzeichenerklärung erläutert.</p> <p>Zur Anwendung der Plan der PlanZV in vorhabenbezogenen Bebauungsplänen s.o.</p>
<p>Das Sondergebiet SO 1 ist in der Planzeichnung in drei Bereichen vorgesehen, jedoch mit unterschiedlichen Festsetzungsrahmen. Da auch die Art der baulichen Nutzungen in jedem Baugebiet in unterschiedlicher Form erfolgt (sh. Vorhaben-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Differenzierung wird als unübersichtlich angesehen. Da sich die drei Teilbereiche inhaltlich grundsätzlich überschneiden und ergänzen,</p>

<p>und Erschließungsplan) wird der Gemeinde empfohlen, die o. g. Bereiche des SO 1 in einzelne Sondergebiete aufzuteilen.</p> <p>Die Aufteilung der zulässigen Nutzungen kann dann spezifischer dem einzelnen Sondergebiet zugeordnet werden.</p>	<p>soll die Einteilung wie vorgesehen beibehalten werden.</p>
<p>Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist im nordöstlichen Geltungsbereich, hier im SO 1, ein Spielplatz geplant. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist an der Stelle mit dem Planzeichen Nr. 15.3 mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ zu versehen. Inwieweit der Spielplatz im Sondergebiet zulässig ist, ist seitens der Gemeinde zu prüfen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen berücksichtigt. Allerdings wird sich nach Abstimmung mit der Denkmalbehörde der Entwurf und damit auch die Lage des Spielplatzes noch einmal ändern.</p>
<p>Eine Bemaßung, insbesondere der Baufelder, fehlt in der Planzeichnung vollständig. Eine rechtssichere Anwendung des Planes ist ohne Bemaßung nicht gewährleistet.</p> <p>Zudem kann die Öffentlichkeit die Lage der einzelnen Baufelder, Verkehrsflächen, Baumpflanzungen und Grünflächen ohne eine ausreichende Bemaßung nicht nachvollziehen.</p> <p>Eine Anpassung ist dringend notwendig.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>In der noch zu überarbeitenden Planung werden die wesentlichen Maße dargestellt. In der Planung wird ein Maßstab ergänzt.</p>
<p>Textliche Festsetzungen</p> <p>Gemäß Teil B-Text Nr. 1.1.1 „Art und Maß der baulichen Nutzung“ sollen u. a. auch „Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens wie Wellness, Massage- und Arztpraxen“ zulässig sein. Aus der Begründung (Seite 13) lässt sich nicht herleiten, aus welchen städtebaulichen Gründen diese Festsetzung getroffen wurde. Es wird lediglich erwähnt, dass ein Beherbergungsbetrieb ermöglicht wird, der im höheren touristischen Segment liegt, welcher u. a. Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens wie Arzt- oder Physiotherapiepraxen zusätzlich berücksichtigt. Der Gemeinde wird empfohlen, zu prüfen, inwieweit dies für einen Beherbergungsbetrieb erforderlich ist.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Die Zulässigkeit für Freie Berufe wird präziser beschrieben. Räume für Ärzte sind nicht weiter Gegenstand der Planung.</p>
<p>Aus der Begründung geht ebenfalls nicht hervor, aus welchem Grund ausnahmsweise Anlagen für die Freizeitgestaltung zugelassen werden sollen. Die Gemeinde sollte sich damit in der Begründung auseinandersetzen. Zudem ist zu definieren, welche Anlagen ausnahmsweise zulässig sein sollen.</p>	<p>Der Hinweis berücksichtigt.</p> <p>Die Sporteinrichtungen werden in der Begründung genauer in Art, Maß und Lage dargestellt.</p>
<p>Was möchte die Gemeinde mit der Festsetzung unter Pkt. 1.1.1 (SO 1 bis SO 3) in Teil B Text „... und Stellplätze für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf“ sagen?</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis auf die Stellplätze für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf wird einschränkend festgesetzt (auf eben den durch die zul. Nutzung verursachte Bedarf). Damit sind</p>

<p>Auf welcher Grundlage kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis der vorliegenden Stellplätze. Die genaue Anzahl der Stellplätze kann den Unterlagen nicht entnommen werden. Hier ist u. a. das vorhandene und kommende Verkehrsaufkommen durch Feriengäste und Tages Touristen sowie dem vorhandenen Personal zu betrachten. Der verursachte Bedarf ist insofern durch ein entsprechendes Verkehrsgutachten nachzuweisen.</p> <p>Die Stellplätze sind für jedes Sondergebiet im Vorhaben- und Erschließungsplan vollständig darzustellen.</p>	<p>über diesen Bedarf hinausgehende Stellplätze nicht zulässig.</p> <p>Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist mit der Baugenehmigung nachzuweisen.</p> <p>Die Grundlage stellt die „<i>Satzung über die Zahl, Größe und Beschaffenheit von Garagen und Stellplätzen der Gemeinde Sagard vom 01.06.2006</i>“ dar.</p>
<p>Was möchte die Gemeinde mit der Festsetzung unter Pkt. 1.1.1 (SO 2) in Teil B-Text „<i>Sonstige für die betrieblichen Ablauf und Instandhaltung notwendigen Nebenanlagen.</i>“ sagen?</p> <p>Die Festsetzung ist zu konkretisieren bzw. in der Begründung hinreichend zu erläutern.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Es handelt sich um eine übliche Festsetzung zur Absicherung von notwendige Nebenanlagen, die dem Hauptnutzungszweck dienen und die zum Zeitpunkt der Planung noch nicht erkennbar waren bzw. die sich zum Beispiel aus baukonstruktiven Notwendigkeiten erst ergeben, wie z.B. eine separat stehende Entlüftungsanlage, die zuvor aus der Dachfläche kommend Dach geplant war, nun neben dem Gebäude stehen muss oder zB. Anlagen für Wärmepumpen.</p>
<p>Gemäß Teil B-Text dient das sonstige Sondergebiet SO 3 vorwiegend als „Orangerie und Veranstaltungsstätte“. Laut der Begründung (Seite 14) dient das Sondergebiet als Veranstaltungsfläche bzw. der Errichtung einer Orangerie. Die Grundausrichtung des Baugebiets erfolgt als kulturelle und soziale Nutzung. Welches Ziel soll an dieser Stelle nun verfolgt werden? Der Bau einer herkömmlichen Orangerie wird hier infrage gestellt. Diese dient in ihrem ursprünglichen Sinne, wie der Name es sagt, dem Unterstellen von Orangen- bzw. anderen Zitruspflanzen. Aufgrund der Grundausrichtung als Veranstaltungsfläche für kulturelle und soziale Nutzungen wird der Gemeinde empfohlen, als Sondergebiet SO 3 nur als „Veranstaltungsstätte“, welches vorwiegend als Veranstaltungsstätte dient, festzusetzen.</p> <p>Insofern ist die Festsetzung im vorliegenden Entwurf nicht hinreichend bestimmt.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Die Begrifflichkeit in den Textlichen Festsetzungen wird geändert und die Begründung wird ergänzt.</p>
<p>Inwieweit das Sondergebiet SO 3 auch für sportliche Zwecke genutzt werden soll, geht aus der Begründung nicht hervor. Die Unterlagen sind dahingehend zu konkretisieren.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>

<p>Gemäß Teil B-Text Nr. II.1.1 „Dachgestaltung“ ist u. a. Rohrdeckung zulässig. Es ist zu beachten, dass für Rohr/-Reetdächer (weiche Bedachung) höhere Anforderungen an den Brandschutz bestehen sowie größere Abstände zu den nächst gelegenen baulichen Anlagen eingehalten werden müssen. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Bevölkerung müssen berücksichtigt werden. Insofern ist der Löschwasserbedarf mit 96 m<sup>3</sup> / h sicherzustellen. Die Unterlagen sind untereinander anzupassen.</p> <p>Die Vollziehbarkeit der Planung wird an dieser Stelle jedoch infrage gestellt, denn laut der Begründung in Kapitel 2.4 „Erschließung“ heißt es: <i>„Eine Löschwasserversorgung in Höhe des Grundschutzes (48 m<sup>3</sup> für 2 Stunden) ist über das Trinkwassernetz des ZWAR nach aktueller Einschätzung in Vorwerk wahrscheinlich nicht gewährleistet.“</i></p> <p>Zwar sind gesonderte Maßnahmen vorgesehen, welche einen Löschwasserbedarf von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden bereitstellen soll, aber in welcher Form die Gemeinde Sagard das ermöglichen möchte, geht aus den Unterlagen nicht hervor. Insofern sind die Unterlagen zu konkretisieren. Sollte der Löschwasserbedarf nicht gewährleistet werden, ist die Planung weiterhin infrage zu stellen und somit die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes selbst obsolet.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Die Unterlagen werden entsprechend angepasst.</p>
<p>Inwieweit Bäume erhalten bzw. entfallen sollen, geht aus der Planzeichnung nicht hervor. Daher empfehle ich der Gemeinde die Bäume, welche erhalten werden sollen, in den Planunterlagen durch eine entsprechende Auflistung einschließlich Bezeichnung mit aufzunehmen.</p> <p>Die Planzeichnung und Begründung sind dahingehend zu ergänzen.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um den Planstand nach § 3 (1) BauGB.</p> <p>Bzgl. der Naturausstattung und Umweltbelange wird ein Umweltbericht und AFB angefertigt. Eine Begutachtung der Umwelt hat in dem notwendigen Maße noch nicht stattgefunden.</p>
<p>Bei den in Pkt. III „<i>Nachrichtliche Übernahme</i>“ bezeichneten Inhalte sind „<i>Hinweise</i>“. Die Überschrift ist zu ändern. Die Rubriken „<i>Nachrichtliche Übernahme</i>“ und „<i>Hinweise</i>“ sind deutlich voneinander getrennt aufzuführen.</p> <p>Zu beachten ist, dass „nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen“ i. S. d. § 9 Abs. 6 BauGB insbesondere rechtskräftig abgeschlossene privilegierte Fachplanungen sind. Die nachrichtliche Übernahme dieser Festsetzungen hat im Wesentlichen die Aufgabe, darauf aufmerksam zu machen, dass die Nutzung der Flächen durch überlagernde verbindliche Planungen be-</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>

schränkt sein kann. Insofern sind die Baudenkmale nach dem landesrechtlichen Denkmalschutzgesetz auf dem Plandokument nachrichtlich zu vermerken.	
Sollten weitere Fachplanungen von der vorliegenden Planung tangiert werden, sind diese nachrichtlich in der Planzeichnung zu übernehmen.	Der Hinweis wird beachtet.
Textliche Festsetzungen sind rechtseindeutig zu formulieren. Erforderliche Erläuterungen sind in der Begründung darzulegen (§ 2a BauGB).	<p>Der Hinweis wird nicht ganz korrekt und daher sinnentstellend wiedergegeben. Eine pauschal erforderliche Erläuterung sieht der Gesetzgeber nicht vor. Vielmehr heißt es:</p> <p><i>Die Gemeinde hat im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind <u>entsprechend dem Stand des Verfahrens</u></i></p> <p><i>1. die Ziele, Zwecke und <u>wesentlichen Auswirkungen</u> des Bauleitplans und</i></p> <p><i>2. in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.</i></p> <p><i>Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.</i></p> <p>Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans entsprechend dem Stand des Verfahrens (Vorentwurf) wurden vorgelegt.</p>
<p>Begründung</p> <p>Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB besteht grundsätzlich die Verpflichtung, dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB beizufügen. Die Begründung ist dahingehend auszurichten.</p>	Eine Begründung liegt dem Plan bei. Die Tiefe des Inhalts wird im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB größer sein.
Gemäß der Begründung in Kapitel 1.1 „Lage des Plangebiets“ (Seite 6) wird ein veraltetes Höhenbezugssystem HN 76 (1974-1982) verwendet. Im Jahre 2017 wurde das Höhenbezugssystem DHHN92 durch DHHN 2016 abgelöst. Die Unterlagen sind auf das aktuelle Höhenbezugssystem abzustellen.	Der Hinweis wird beachtet.
<p>In der Begründung in Kapitel 1.3.1 „Raumordnung“ wird die Aussage getroffen: „<i>Mit der Entwicklung eines Camping- und Ferienparks wird der gewerbliche Tourismus im Ort gestärkt.</i>“</p> <p>Diese Aussage trifft jedoch nicht für die vorliegende Planung zu. Insofern sind die Unterlagen so anzupassen, dass sie auf die vorliegende Planung abgestellt sind.</p>	Der Hinweis wird beachtet, die Begründung korrigiert.

<p>Gemäß der Begründung in Kapitel 2.1 „Städtebauliche Planung“ soll die Anlage zusätzlich der Erholung und im geringen Umfang auch der sportlichen Betätigung dienen. Aus einer bereits im Jahr 2007 vorangegangenen Planung soll nun anstelle von Tennishallen ein kleines Schwimmbassin errichtet werden. Zudem sollen Teilflächen auch als Radlerrast genutzt werden. Inwieweit die benannten Nutzungen von den textlichen Festsetzungen erfasst sind, kann den Unterlagen nicht entnommen werden. Zur rechtseindeutigen Lesbarkeit der Planzeichnung, Teil A und Text Teil B, die zum Bestimmtheitsgebot der Bauleitplanung gehört, sollten dem unkundigen, aber an der Planung interessierten Betrachter die Zulässigkeiten exakt definiert werden.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet und die Planung entsprechend präzisiert.</p>
<p>Die Begründung wird lediglich gebilligt und ist kein geltendes Ortsrecht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die Abbildung Nr. 7 „Städtebaulicher Entwurf“ (Seite 12) weicht von dem aktuellen Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand 7. Mai 2022) ab. Die Unterlagen sind in Übereinstimmung zu bringen</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>
<p>Zudem sind der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan aufeinander abzustimmen. Sowohl die Lage der baulichen Anlagen als auch die Bezeichnung sollten in Übereinstimmung gebracht werden, u. a. befindet sich die Sauna an jeweils unterschiedlichen Standorten im Geltungsbereich.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>
<p>Im Bereich des SO 2, hier südlich der Bootshalle mit Solardach (Vorhaben- und Erschließungsplan), befindet sich noch ein weiteres Gebäude. Dieses wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan jedoch nur Grau dargestellt (Unterstand). Inwieweit diese bauliche Anlage erhalten bleiben soll, geht aus den Unterlagen nicht hervor. Auch hier ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan in Übereinstimmung zu bringen.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>
<p>In der Begründung werden keine Aussagen zu der Grünfläche sowie der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getätigt. Insofern ist die Begründung zu ergänzen.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>
<p>In der Begründung fehlt die Auseinandersetzung zu den Planungsalternativen und ist zu ergänzen. Der vorliegende Entwurf beschränkt sich im Wesentlichen noch auf die bloße Wiedergabe des Planinhaltes. Den gesetzlichen Ansprüchen an eine</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Jedoch sind wegen der Planungsziele (Instandsetzung einer denkmalgeschützten Anlage) aber auch wg. der Umweltbelange (Entwicklung einer erschlossenen und vorgenutzten bzw. bereits in Nutzung befindlichen Fläche) die Möglichkeiten zu alternativen Standorten und</p>

Begründung, insbesondere hinsichtlich der Planrechtfertigung, wird er nicht gerecht.	in entwerflicher Sicht am Standort beschränkt.
Die Unterlagen sind hinsichtlich einer grammatikalisch als auch orthographisch korrekten Formulierung zu überprüfen.	Der Hinweis wird berücksichtigt.

## II. Umweltschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><b>Bodenschutz:</b></p> <p>Im Plangebiet ist eine altlastenverdächtige Fläche erfasst, Reg.-Nr. AS-Z-73_0562, Gemarkung Vorwerk, Flur 2, Flurstück 24. Es handelt sich um eine ehemalige Tankstelle. Zum Standort liegen Gutachten vor, die eine Verunreinigung des Bodens mit tankstellentypischen Schadstoffen ausweisen. Auf diesen Sachverhalt ist im Umweltbericht einzugehen, der weitere Umgang mit der Verdachtsfläche ist darzulegen.</p> <p>Bezeichnung Tankstelle Vorwerk</p> 	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>
<p><b>Immissionsschutz:</b></p> <p>In der Nachbarschaft befinden sich Anlagen, von denen Geruchs- und Lärmbelästigungen ausgehen, siehe Bestandsaufnahmen im Rahmen der Begründung der Planunterlagen.</p> <p>Im Rahmen des Umweltberichtes sind die Einwirkungen auf das Plangebiet zu quantifizieren, die Zulässigkeit der Entwicklung des Plangebietes ist nachzuweisen.</p>	<p>Der Hinweis wird im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes berücksichtigt.</p>

## III. Wasserwirtschaft

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><b>Lage des Plangebietes im Trinkwasserschutzgebiet (TWSG):</b></p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p><b>Gewässerschutz:</b></p> <p>An der südwestlichen Grenze des Plangebietes wird das Gewässer II. Ordnung, Graben Z 88, Sagarder Bach, berührt. Er liegt in der Unterhaltungspflicht des WBV „Rügen“, der bei der Planung zu beteiligen ist.</p> <p>Laut telefonischer Abstimmung mit dem WBV „Rügen“ am 12. Juli 2022 ist ein Gewässerunterhaltungstreifen von jeweils 7,00 m Breite beidseits der Böschungsoberkante von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen (z. B. Zäune, Pfähle, PKW- Stellflächen, Nebengebäuden u. ä.) freizuhalten.</p> <p>Zum Zwecke der störungsfreien Gewässerbewirtschaftung können durch den WBV weitergehende Forderungen (z. B. Bepflanzungsverbot bzw. ein breiterer Unterhaltungstreifen) aufgemacht werden, welche in den Festsetzungen und zeichnerischen Darstellungen unbedingt zu berücksichtigen sind. Bei dem unter dem Plangebiet liegenden Grundwasserkörper handelt es sich um ein nach WRRL klassifizierten Grundwasserkörper (WP_KO_10_16 # Rügen-Nordost).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Graben liegt außerhalb des Plangebiets. Die Stellungnahme des WBV „Rügen“ lautet:</p> <p>„Die Belange des Wasser- und Bodenverbandes „Rügen“ werden durch das vorliegende Vorhaben nicht berührt. Es befinden sich keine Gräben und Anlagen des Verbandes im Planungsraum.</p> <p>Hinweis: Südlich des Plangebietes verläuft der Verbandsgraben Z 88. Hier ist darauf zu achten, dass der Graben Z 88 weiterhin ungehindert unterhalten werden kann. Um dies zu gewährleisten ist ein Abstand zu jeglicher Bebauung und der Böschungsoberkante des Grabens von 5 m einzuhalten.“</p> <p>Der einzuhaltende 5 m-Abstand ist in der Planung dargestellt.</p>
<p><b>Wassertechnische Erschließung:</b></p>	
<p><i>Trinkwasser</i></p> <p>Die Trinkwasserversorgung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen (ZWAR) und ist mit ihm zu regeln, d. h. Anschluss an das öffentliche TW-Netz.</p>	<p>Der ZWAR ist an der Planung beteiligt.</p>
<p><i>Schmutzwasser</i></p> <p>Das Schmutzwasser ist dem ZWAR zu überlassen, d. h. Anschluss an die öffentliche Kanalisation (Trennsystem).</p>	<p>Der ZWAR ist an der Planung beteiligt.</p> <p>Die Schmutzwasserentsorgung ist neu herzustellen durch Anschluss an die Kläranlage in Sagard (Druckrohrleitung) siehe Stellungnahme des ZWAR vom 14.07.2022</p>
<p><i>Niederschlagswasser</i></p> <p>Da im Planungsgebiet keine öffentlichen Anlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers vorhanden sind gilt folgendes: Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG. Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden Niederschlagswassers (Zuständigkeit beim Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Es wird eine Untersuchung zum Nachweis des Verbleibs dies Niederschlagswassers angefertigt werden</p>

<p>Körperschaft (§ 40 Abs. 1 und 4 LWaG), in diesem Falle ebenfalls dem ZWAR.</p> <p>Der Zweckverband hat durch Satzung geregelt, dass das Niederschlagswasser der in Rede stehenden Flurstücke genehmigungsfrei auf den Grundstücken versickert werden kann, wenn die dafür notwendigen Voraussetzungen wie Versickerungsfähigkeit des Bodens und Grundstücksgröße gegeben sind, wobei keine negative Beeinflussung fremder Grundstücke erfolgen darf.</p>	
<p>Sollte geplant sein, dass Niederschlagswasser zu sammeln und in den Sagarder Bach einzuleiten sei folgendes bemerkt:</p> <p>Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer (hier: Vorflutgraben Sagarder Bach) stellt gemäß § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar, die gemäß § 8 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf. Diese ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.</p> <p>Maßgeblich für die mengen- und gütemäßigen Behandlungen von Regenwasser ist das DWA Merkblatt A 102 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet und in der Planung ergänzt. Im Zuge der Erarbeitung des Bodengutachtens wird entschieden, wie mit dem anfallenden Niederschlagswasser umgegangen werden wird/muss.</p>

**IV. Naturschutz**

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p>Die Planung ist hinsichtlich naturschutzrechtlicher Belange zu überarbeiten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf § 4 Abs.1 BauGB verwiesen:</p> <p>„Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 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.“</p>
<p>Den Unterlagen lag gemäß § 2 Abs. 4 BauGB kein vollständiger und gesonderter Umweltbericht bei. Dieser ist gemäß Anlage 1 BauGB nachzuarbeiten.</p>	<p>s.o.</p>
<p>Biotoptypenkartierung</p> <p>Für die Eingriffsermittlung ist die Erfassung und Bewertung der betroffenen Biotoptypen gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) in der Neufassung von 2018 erforderlich. Im vorliegenden Fall „Ferien-</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>

<p>hausgebiet" ist bei der Biotopkartierung zur Berücksichtigung der mittelbaren Beeinträchtigungen ein Puffer von 50,00 m im Wirkungsbereich I und 200 m im Wirkungsbereich II rund um die geplanten Vorhaben einzubeziehen.</p>	
<p><b>Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung</b> Den Planunterlagen lag keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bei. Diese ist gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) in der Neufassung von 2018 anzufertigen. In diesem Zusammenhang sind auch Aussagen zu möglichen Kompensationsmaßnahmen vorzulegen.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>
<p><b>Gehölzschutz</b> Die Belange des gesetzlichen Einzelbaumschutz sind im Bauleitverfahren abzarbeiten. Für die vorgelegte Planung sind Aussagen zum Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V zu treffen. Hierzu sind Baumart, Standort, Kronenumfang und Stammumfang in 1,30 m Höhe tabellarisch und mit Lageplan zu dokumentieren. Gesetzlich nach § 18 NatSchA4G M-V g geschützte Bäume sind festzusetzen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und teilweise beachtet. Gesetzlich nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume bedürfen keiner Festsetzung, da sie ohnehin geschützt sind. Die betroffenen Bäume werden in der genannten Tabelle als solche gekennzeichnet und in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.</p>
<p>Darüber hinaus sollte folgender Hinweis aufgenommen werden: "Im Kronen- und Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,50 m) dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und andere schädigende bauliche Maßnahmen erfolgen. Die hier geltenden Regeln zum Baumschutz sind einzuhalten."</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>
<p><b>Landschaftsschutzgebiet</b> Das Vorhaben befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Ostrügen. Aufgrund der Neufassung des LSG wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zukünftig außerhalb des LSG liegen. Dementsprechend besteht eine Vereinbarkeit mit den Belangen des Landschaftsschutzes im Sinne von § 26 BNatSchG.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Artenschutz</b> Auf Grundlage eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AfB) sind geeignete Festsetzungen aufzunehmen, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausschließen.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Ein Artenschutzfachbeitrag wird erstellt.</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:</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>

<p><a href="https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_bauleitplanung.pdf">https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_bauleitplanung.pdf</a>,</p>	
<p>zu den Anforderungen ausführlich die Entscheidung des OVG M-V, Beschluss vom 08. Mai 2018, 3M 22/16)</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bzgl. des OVG-Urteils. In diesem heißt es: „Die Genehmigungsbehörde ist regelmäßig gehalten, bereits vorhandene Erkenntnisse und Literatur zum Plangebiet und den dort nachgewiesenen oder möglicherweise vorkommenden Arten, zu ihren artspezifischen Verhaltensweisen und den für sie typischen Habitatstrukturen auszuwerten.“ Die Gemeinde erwartet, dass im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB seitens des zuständigen Fachbereichs entsprechende Unterlagen zur Verfügung gestellt werden. Das ist explizit im Anschreiben an die Behörde eingefordert worden und Sinn der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB.</p>

**V. Denkmalschutz**

<b>Anregungen und Bedenken</b>	<b>Abwägung</b>
<p>Baudenkmale: Alle im o. g. Gebiet eingetragenen Baudenkmale sind in der Planzeichnung korrekt wiedergegeben. Gleichwohl bilden die als Denkmale markierten Objekte Gutshaus (Gutsanlage)" und „Stallscheune (Gutsanlage)", beide mit der laufenden Nummer 00800 in der Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Rügen eingetragen, eine Sachgesamtheit mit der ehemaligen Gutsanlage Vorwerk. Weil Denkmale darüber hinaus auch den Umgebungsschutz nach § 7 Abs. 2 DSchG verfügen, sind sämtliche Vorhaben im Planungsgebiet genehmigungspflichtig nach § 7 DSchG M-V.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und als Hinweis auf der Planzeichnung aufgenommen.</p>
<p>Die zentral geplanten „historisierten Orangerie ähnlichen Pavillonbauten" im SO 3 sind nicht denkmalgerecht, haben keine Aussicht auf eine positive Beurteilung durch die untere Denkmalschutzbehörde und werden insoweit strikt abgelehnt. Die Fläche zwischen den Zufahrten zum Gutshaus kann anderweitig bebaut werden, falls sich die Baufelder am westseitigen Weg orientieren.  Die Baufelder für die geplanten Ferienhäuser im Gebiet SO 1 sind an dieser Stelle nicht zulässig. Insgesamt sollte die geplante Bebauung die Struktur der ehemaligen Gutsanlage aufgreifen und sich entlang der bestehenden Wege in Nord-Südrichtung orientieren.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Nach einer ersten Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises wurde eine Überarbeitung mit anschließender Abstimmung mit der Denkmalbehörde vereinbart.</p>

Ob die Nebengebäude wie geplant mit Solardächern belegt werden können, muss im Einzelfall geprüft werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Da es sich hier um eine vorhabenbezogene Planung handelt, ist eine direkte Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde zu geplanten Vorhaben und Maßnahmen für eine erfolgreiche und vollzugfähige Planung unbedingt erforderlich.	Der Hinweis wird beachtet. Eine entsprechende Formulierung wird in den Festsetzungen ergänzt.

## VI. Brand- und Katastrophenschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.	Der Hinweis wird beachtet. Da aus dem öffentlichen Netz nicht ausreichend Löschwasser zur Verfügung gestellt werden kann, wird im Plangebiet für eine DIN-gerechte Entnahmestelle gesorgt werden. Die Lage einer Zisterne wird vorabgestimmt.
Gemäß § 2 Abs. 1 (Ziffer 4) des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern vom 31. Dezember 2015, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen.	Der Hinweis ist bekannt.

## VII. Kataster und Vermessung

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Planzeichnung Teil A: Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung bedarf noch einer Überarbeitung und ist dann zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Planzeichen verdecken Flurstücksgrenzen und -nummern.	Der Hinweis wird beachtet. Die Planzeichnung wird überarbeitet.
Die Benennung des Plangebietes fehlt.	Es wird auf die Begründung verwiesen.
Die Plangrundlage ist nicht bezeichnet.	Es wird auf die Begründung verwiesen.
Ein Übersichtsplan fehlt.	Den Planunterlagen war ein Übersichtsplan beigelegt.
Alle dargestellten Elemente des Liegenschaftskatasters sollten in der Legende aufgeführt werden.	<del>Kennisnahme</del> . In der PlanZV werden in der Planung nur die Planzeichen mit Festsetzungscharakter dargestellt.
Verfahrensvermerke fehlen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensvermerke sind auf dem digital über sandten Plan dargestellt.

<p>Für die Bestätigung der katastermäßigen Richtigkeit der Planzeichnung empfehle ich nachfolgenden Verfahrensvermerk:</p> <p>Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1: 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.</p> <p>..... ,den .....</p> <p>ÖbVI oder Landkreis Vorpommern-Rügen FD Kataster und Vermessung</p>	<p>Der Hinweis beachtet.</p>
<p>Begründung:</p> <p>Unter Punkt 1.1) „Lage des Plangebiets“ ist die Auflistung der vom Geltungsbereich betroffenen Flurstücke zu überprüfen.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>

**VIII. Tiefbau**

<b>Anregungen und Bedenken</b>	<b>Abwägung</b>
<p>Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen.</p> <p>Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.</p> <p>Die festgesetzten Verkehrsflächen sind ausreichend zu bemessen, um die Verkehrsflächen entsprechend der vorgenannten Verpflichtung zu planen und herzustellen.</p>	<p>Der Hinweise ist bekannt. Es werden keine öffentlichen Verkehrsflächen errichtet.</p>
<p>Bei der weiteren Planung sollte auch der Zustand der öffentlichen Erschließungsstraße „Vorwerk“ betrachtet werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde ist der Zustand der öffentlichen Straße bekannt. Sie wurde unlängst instand gesetzt.</p>

**IX. Abfallwirtschaft**

<b>Anregungen und Bedenken</b>	<b>Abwägung</b>
<p>Zur Sicherstellung eines reibungslosen Entsorgungsprozesses ist für die weitere Planung, bezogen auf die spätere Befahrbarkeit der Straße, Folgendes zu beachten:</p> <p>Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anlage ist bereits in Betrieb und wird von den Entsorgungsbetrieb angefahren.</p>

<p>den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern." Zum § 16 Nr. 1 legt die DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung" weiterhin fest: „Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden."</p>	
<p>Eine Wendeanlage ist aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers idealerweise geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 20,00 m zuzüglich der erforderlichen Freiräume von bis zu 2,00 m für die Fahrzeugüberhänge aufweist und in der Wendepaltenmitte freibefahrbar ist. Wendeanlagen müssen mindestens den Bildern 56- 59 der unter Ziffer 6.1.2.2 genannten Wendeanlagen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) entsprechen, wobei andere Bauformen als Wendekreise oder -schleifen, z. B. Wendehämmer, aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers (siehe DGUV Information 214-033) nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn aufgrund von topographischen Gegebenheiten oder bereits vorhandener Bausubstanz ein Wendekreis/ -schleife nicht realisiert werden kann.</p> <p>Für jede Wendeanlage sind ein Ausfahrtradius von mindestens 10,00 m und eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m zu planen.</p> <p>Der Wendepaltenrand zuzüglich der erforderlichen Freiräume muss frei sein von Hindernissen wie Schaltschränke der Telekommunikation, Elektrizitätsversorgung oder Lichtmasten, Zäune und ähnlichen Einschränkungen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Bezüglich der Straßen regelt die DGUV Vorschrift 71 „Fahrzeuge" (ehemals BGV D 29) im § 45 Abs. 1: „Fahrzeuge dürfen nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen." In Verbindung mit den Vorgaben der DGUV Information 214-033 und den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) bedeutet das:</p>	<p>s.o.</p>
<p>1. Die Straße muss für die zulässigen Achslasten eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein (zulässiges Gesamtgewicht von Abfallsammelfahrzeugen beträgt max. 26 t). Die Straße muss so angelegt sein, dass auf geneigtem Gelände ausreichende Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen gegeben ist.</p> <p>2. Fahrwege ohne Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 3,55 m für die Vorwärtsfahrt bei gerader Streckenführung haben. Dieses Maß ergibt sich aus der Fahrzeugbreite (2,55 m) und einem beidseitigen</p>	<p>s.o.</p>

<p>Sicherheitsabstand von je 0,50 m. Fahrwege mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 5,50 m haben. Bei Fahrwegen mit Begegnungsverkehr ist eine Breite von mindestens 4,75 m zulässig, wenn geeignete Ausweichstellen in Sichtweite angelegt sind.</p> <p>Bei kurviger Streckenführung sind die Schleppkurven für dreiachsige Müllfahrzeuge zu beachten. Bei 90-Grad-Kurven ist ein Platzbedarf im Kurvenbereich von mindestens 5,50 m zu berücksichtigen. Das Maß ergibt sich aus Messungen an einem 10 m langen, dreiachsigen Abfallsammelfahrzeug.</p> <p>3. Die Straße muss eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,00 m gewährleisten (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen).</p> <p>4. Die Straße muss so gestaltet sein, dass Schwellen und Durchfahrtschleusen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen überfahren werden können (ohne Aufsetzen der Trittbretter, wobei die niedrigste Höhe für Trittbretter nach DIN EN 1501 -1 Hecklader 450 mm beträgt; dabei sind auch Rahmenkonstruktion und Fahrzeugüberhang und Federweg zu berücksichtigen).</p>	
<p>Bei der Planung ist zu beachten, dass die Entsorgungsfahrzeuge keine Privatstraßen und Betriebsgelände befahren dürfen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anlage wird bereits von Entsorgern angefahren.</p>
<p>Für den Fall, dass die o. g. Vorgaben nicht eingehalten werden können, regelt der § 15 Absatz 5 der Satzung über die Abfallbewirtschaftung des Landkreises Vorpommern-Rügen:</p> <p>„Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann, müssen die Abfallbehälter sowie sperrige Gegenstände nach § 16 Absatz 1 der Abfallsatzung von den Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises kann den Bereitstellungsort der Abfallbehälter und Abfallsäcke bzw. des Sperrmülls bestimmen.“</p> <p>Bitte fügen Sie den Hinweis über die Abfallbewirtschaftung Ver- und Entsorgung zu den Planungsunterlagen hinzu bzw. tauschen Sie den ggf. bestehenden gegen den nachfolgenden aktuellen Hinweis aus:</p> <p>„Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die</p>	<p>Die Hinweise werden in der Planung ergänzt.</p>

<p>Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweilig gültigen Fassung 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."</p>	
<p>zusammenfassendes festgestelltes Ergebnis zur Befahrbarkeit mit Abfallsammelfahrzeugen:</p> <p>Gemäß unserer Abfallsatzung § 15 Absatz 2 sind die zu leerenden Abfallbehälter, zugelassenen Abfallsäcke, sowie Sperrmüll, frühestens um 18:00 Uhr am Abend vor dem vereinbarten Abfuhrtag und spätestens am vereinbarten Abfuhrtag bis 06:00 Uhr so an Bürgersteigkanten bzw. an den Straßenrändern bereitzustellen, dass Fußgängerinnen und Fußgänger sowie der Straßenverkehr nicht behindert oder gefährdet werden. Straßen und Wege werden durch die Entsorgungsfahrzeuge nur befahren, wenn dies ohne Gefährdung der eingesetzten Fahrzeuge, ihrer Besatzung oder anderer Personen oder Sachen - insbesondere ohne Rückwärtsfahrt - möglich ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Unter Berücksichtigung der o. g. Vorgaben bestehen aus Sicht des Eigenbetriebes Abfallwirtschaft Vorpommern-Rügen grundsätzlich keine Bedenken. Zur Befahrbarkeit sind die vorgenannten Hinweise zu beachten und die betroffenen Anlagen entsprechend zu dimensionieren.</p> <p>Aus Ihrer Planung geht nicht eindeutig hervor, dass entsprechende Dimensionierungen der Straßen und Wege Berücksichtigung finden, daher ist eine Zustimmung unsererseits nicht möglich.</p> <p>Sollten die o. g. Vorgaben nicht erfüllt werden, kann es dazu kommen, dass ein Bereitstellungsplatz an der nächsten für Abfallsammelfahrzeuge befahrbaren Straße für die jeweiligen Abfallbehälter angeordnet werden muss.</p>	<p>Es handelt sich um private Verkehrsflächen, die werden ohnehin nicht angefahren. Der Abfall muss bis an die Gemeindestraße zum Abfahren gebracht werden. Eine Bemaßung ist darum nicht erforderlich.</p>

**1.2) Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern**

<b>Anregungen und Bedenken</b>	<b>Abwägung</b>
--------------------------------	-----------------

<p><u>Stellungnahme vom 11. August 2022</u></p> <p>Aus Sicht der durch mich zu vertretenden Belange der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden nehme ich zu der Planung wie folgt Stellung:</p>	
<p>Wasserwirtschaft</p>	
<p>Die EG-Wasserrahmenrichtlinie (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 aufzustellen. Die Fortschreibung für den dritten Bewirtschaftungszeitraum 2022 bis 2027 wurde 2021 durchgeführt. Mit Veröffentlichung im Amtlichen Anzeiger Nr. 54/2021 vom 20. Dezember 2021 (AmtsBl. M-V/ AAZ. 2021 S.641) wurden die das Land M-V betreffenden Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme für die Flussgebietseinheiten (FGE) Elbe, Oder, Schlei/Trave und' Warnow/Peene zur Umsetzung der WRRL für den dritten Bewirtschaftungszeitraum 2022 bis 2027 für behördenverbindlich erklärt (§ 130a Absatz 4 Landeswassergesetz (LWaG) M-V).</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Das Projektgebiet befindet sich in der Flussgebietseinheit Warnow/ Peene im WRRLPlanungsgebiet Küstengebiet Ost und hier im Bearbeitungsgebiet der Bewirtschaftungsvorplanung Rügen. Südlich des Plangebietes verläuft der WRRLberichtspflichtige Sagarder Bach (Wasserkörper RUEG-0300). Das Vorhaben tangiert hier den Gewässerentwicklungskorridor (LUNG M-V 2015) des Sagarder Baches. Im betreffenden Gewässerabschnitt wurde von der Gemeinde Sagard im Zeitraum 2015- 2020 ein wasserrechtlich genehmigtes Fördervorhaben zur Renaturierung des Sagarder Baches umgesetzt. Als eine Maßnahme wurde die Einrichtung bzw. Erhaltung von beidseitigen dauerhaften ungenutzten Uferbereichen landseitig der Böschungsoberkante von mindestens 10 m als Naturzone (Gewässerstrandstreifen nach § 38 Wasserhaushaltsgesetz) umgesetzt.</p> <p>Diese Maßnahme diene gleichzeitig dem Biotopschutz.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Gewässer liegt abschnittsweise im Südosten des Geltungsbereichs im Plangebiet. In einem Radius von ca. 35m ist hier weiterhin keine Bebauung bzw. keine Änderung des Zustands im Zusammenhang mit der Planung vorgesehen.</p>

<p>Als ein „natürliches“ Fließgewässer ist der Sagarder Bach gemäß § 27 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines ökologischen und chemischen Zustandes vermieden und der „gute ökologische Zustand/ gute chemische Zustand“ bis 2027 erreicht wird. Aufgrund struktureller Defizite, Nährstoffbelastungen und einer mäßigen biologischen Ausstattung befindet sich der Sagarder Bach derzeit erst im „mäßigen ökologischen Zustand“. Für den dritten Bewirtschaftungszeitraum (2022- 2027) wurde im Bewirtschaftungsplan der FGE Warnow/ Peene für den Sagarder Bach als Maßnahmenschwerpunkt zur Erreichung der Umweltziele die Reduzierung der Nährstoffeinträge ausgewiesen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>So wurde als eine WRRL-Maßnahme das Erfordernis für weiterführende, vertiefende Untersuchungen und Prüfungen von maßgeblichen Abwasser-Einleitungen und bei Bedarf Ableitung von konkreten Maßnahmen zur Reduzierung der stofflichen Belastung durch Abwasser (RUEG-0300_3M8) festgelegt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die Umsetzung des hier in Rede stehenden Vorhabens bedeutet eine weitere Erhöhung des Versiegelungsgrades im Oberflächeneinzugsgebiet des Sagarder Baches. Laut Unterlagen soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser entweder über eine zentrale Niederschlagswasserentsorgungsanlage in den Sagarder Bach (Vorflut) abgeleitet werden oder, wenn es die örtlichen Baugrundverhältnisse zulassen, auf den Grundstücken Vorort versickert werden.</p> <p>Hinsichtlich einer möglichen Einleitung von Niederschlagswasser in den Sagarder Bach wird auf die Einhaltung der Artikel 1 und 4 der EG-WRRL hingewiesen, 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.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Es wird ein Gutachten mit dem Nachweis des Verbleibs des Niederschlagswasser angefertigt. Aufgrund der Größe des Plangebietes und der angrenzenden Flächen, die ebenfalls den Vorhabenträgern gehören wird von einer Verwertung des Niederschlagswassers ohne Gewässerbenutzung ausgegangen</p>
<p>Bei Umsetzung des hier in Rede stehenden Vorhabens sind zur Reduzierung der punktuellen Stoffeinträge/ Belastungen alle Minderungspotenziale bereits an der „Quelle“ (hier: B-Plangebiet) zur Senkung der Stoffeinträge auszuschöpfen und alle möglichen Maßnahmen zur Vorreinigung des zufließenden Oberflächenwassers Vorort vorzusehen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Ich empfehle in diesem Zusammenhang für die Bewertung der stofflichen Belastung des Niederschlagswassers im Plangebiet und der Notwendigkeit, dieses vor Einleitung in die Vorflut zu behandeln, als auch für die Ermittlung erforderlicher Maßnahmen und Wirksamkeiten zum Stoffrückhalt das DWA-Merkblatt M 153 nur noch eingeschränkt zu verwenden. Insbesondere sind die Regelungen der DWA-/ BWK - Arbeitsblätter A-102-1/ BWK-A-3-1, DWA-A-102-2/ BWK-A-3-2 und DWA-Merkblattentwurf-102-4/ BWK-A-3-4 (Regenwasserbewirtschaftung) zu beachten und nur die noch gültigen Abschnitte des DWA-Merkblattes M153 anzuwenden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Nach meiner fachbehördlichen Einschätzung lässt die derzeitige Datenlage eine abschließende Prüfung des Vorhabens hinsichtlich der Konformität mit der 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 WRRL kann erst bei Vorlage von konkreten Aussagen/ Angaben zur Niederschlagswasserentsorgung erfolgen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen werden zur Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB entsprechend ergänzt.</p>
<p>Im Weiteren werden von dem Vorhaben keine in der Zuständigkeit des STALU VP befindlichen wasserwirtschaftlichen Anlagen sowie weitere, durch das STALU VP zu vollziehende wasserbehördliche Entscheidungen berührt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Altlasten, Boden und Naturschutz</p>	
<p>Belange, die durch mein Amt zu vertreten sind, werden nicht betroffen.</p> <p>Das Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes geprüft. Im unmittelbaren Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Hinweise:</p>	
<p>Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass in einer Entfernung von etwas über 1.000m nordwestlich und 1.800 m südlich des Planungsgebietes jeweils eine Baustoff-Recyclinganlage mit Brecheranlage und je eine Holzschredderanlage befindet.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Plangebiet bestehen bereits zulässige schützenswerte (Ferien-)Nutzungen.</p> <p>Außerdem liegen zu den genannten emittierenden Anlagen jeweils Nutzungen näher, die ihrerseits einen Schutzstatus haben wie die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen. Wo die Recyclinganlage war wird der B-Plan „Martinshafen“ umgesetzt, Anlage besteht nicht mehr.</p>

	Zwischen der 1.800 m südlich des Planungsgebietes gelegenen Baustoff-Recyclinganlage liegen ebenfalls weitere schützenswerte Anlagen
In einer Entfernung von ca. 430 m nordöstlich des Plangebietes befindet sich die Biogasanlage der Jasmunder Biogas GmbH & Co. KG mit dazugehörigem Lager sowie eine Biogasaufbereitungsanlage der EWE ERNEUERBARE ENERGIEN GmbH. Wie in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan korrekt dargestellt wurde, unterfällt die Biogasanlage dem Genehmigungsregime des BImSchG in Zuständigkeit des StALU Vorpommern. Die Anlage unterfällt den Anforderungen der unteren Klasse der 12. BImSchV (sog. Störfallverordnung). Die in Betrieb befindliche Anlage verursacht, wie in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan korrekt dargestellt, Schall-, Luftschadstoff-, und Geruchsemissionen. In der Vergangenheit wurden Geruchsbelästigungen beim StALU Vorpommern gemeldet und vom Anlagenbetreiber behoben.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Darüber hinaus befindet sich in einer Entfernung von ca. 1.770 m nordöstlich des Plangebietes eine Anlage zum Recycling von Spezialmetallen am Standort Sagard, Sassnitzer Straße 10. Betreiberin ist die Buss & Buss Spezialmetalle GmbH mit gleichnamiger Adresse.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Näher als das Plangebiet liegt die schützenswerte Ortslage Sagard zur Recyclinganlage.
Die in Betrieb befindlichen, immissionsschutzrechtlich genehmigten Anlagen verursachen Geräusch-, Geruchs- und Luftschadstoffemissionen. Die Prüfung der Relevanz der zuvor genannten Emissionen mit Blick auf dem oben genannten Bebauungsplan obliegt dem Träger der Bauleitplanung.  Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass im Falle heranrückender (Wohn-)Bebauung das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme zu beachten ist.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.  Ein Heranrücken schützenswerter Bebauung ist nicht erkennbar, da bereits schützenswerte Bebauung besteht, die näher an den genannten Emissionsquellen liegt. Schließlich bestehen im Plangebiet selbst bereits genehmigte schützenswerte Nutzungen.  Es wird daher davon ausgegangen, dass die Entfernungen zu dem Plangebiet zu groß sind, um einen Effekt auf das Plangebiet zu entwickeln.
Aus der Sicht des Immissionsschutzes und der Abfall- und Kreislaufwirtschaft bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### 1.3) Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Agrar

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 19. Juli 2022</u>	
Durch die o.g. Planung werden agrarstrukturelle Belange nicht berührt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Flurneuordnungsverfahren sind nicht betroffen.	
Zu naturschutzrechtlichen und Umwelt-Belangen ergeht die Stellungnahme regelmäßig gesondert.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### 1.4) Zweckverband Wasser- und Abwasser Rügen

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 14. Juli 2022</u>	
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. Zum o. g. B-Plan erfolgt folgende Stellungnahme:	Kenntnisnahme
1. Trinkwasserversorgung Die Trinkwasserversorgung der bestehenden Bebauung im Ort Vorwerk erfolgt über öffentliche Anlagen des ZWAR. Entsprechende Anschlussmöglichkeiten bestehen auch für die neuen Bauvorhaben, wobei im Rahmen der weiterführenden Planung zunächst der gemäß Bauplanung entstehende Gesamtwasserbedarf zu ermitteln ist. Gegebenenfalls sind noch weitere Maßnahmen zur Netzerweiterung der äußeren Erschließung erforderlich. Die innere Erschließung ist entsprechend neu aufzubauen.	Die Hinweise werden berücksichtigt. Eine Gesamtwasserbedarfskonzeption ist durch den Vorhabenträger zu erarbeiten und vorzulegen.
2. Schmutzwasserentsorgung Öffentliche Anlagen zur Schmutzwasserentsorgung sind im näheren Umfeld von Vorwerk nicht vorhanden und ist vom ZWAR derzeit auch nicht geplant, entsprechende Anlagen zu bauen. Die nächste Anschlussmöglichkeit an öffentliche Schmutzwasserentsorgungsanlagen besteht in Sagard, an der öffentlichen Kläranlage des ZWAR. Zur Herstellung des Anschlusses wäre ein entsprechendes Pumpwerk in Vorwerk und eine Druckleitung zur Kläranlage zu bauen. Die innerörtliche Erschließung erfolgt im Gefällesystem mit Anschluss an das neu zu bauende Pumpwerk.	Die Hinweise werden beachtet und in der Planung ergänzt. Ein entsprechender Durchführungsvertrag wird zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abgeschlossen. Mit dem ZWAR ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen durch den Vorhabenträger.
3. Niederschlagswasserentsorgung	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<p>Im Bereich des Plangebiet sind keine öffentlichen Niederschlagswasserentsorgungsanlagen zur Grundstücksentwässerung vorhanden und ist vom ZWAR derzeit auch nicht geplant, entsprechende Anlagen zu bauen.</p>	
<p>Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen.</p> <p>Wenn mit entsprechendem Gutachten nachgewiesen wurde, dass die erforderlichen örtlichen Voraussetzungen zur Versickerung/ Verrieselung auf den Grundstücken gegeben sind, entfällt gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 2 L WaG M-V die Pflicht zur Beseitigung des Niederschlagswassers durch den ZWAR. Dazu ist dann derjenige verpflichtet, bei dem das Niederschlagswasser anfällt.</p> <p>Falls die Versickerung/ Verrieselung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken als Vorzugslösung nicht möglich ist, wäre zu prüfen, ob der Bau entsprechender zentraler Niederschlagswasserentsorgungsanlagen mit Einleitung in den nächsten Vorflutgraben, den Sagarder Bach möglich ist, die nach Fertigstellung vom ZWAR übernommen und betrieben werden.</p>	<p>Es wird ein Gutachten mit dem Nachweis des Verbleibs des Niederschlagswasser angefertigt. Aufgrund der Größe des Plangebietes und der angrenzenden Flächen, die ebenfalls den Vorhabenträgern gehören wird von einer Verwertung des Niederschlagswassers ohne Gewässerbenutzung ausgegangen</p>
<p>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 Vorflutgraben.</p>	<p>Der Hinweis ist gegebenenfalls (s.o.) zu beachten.</p>
<p>4. Löschwasserversorgung</p> <p>Die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen in Vorwerk sind für eine bedarfsgerechte Löschwasserversorgung nicht ausreichend dimensioniert.</p> <p>Demzufolge sind zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung gesonderte Maßnahmen erforderlich.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>
<p>5. Breitbandausbau</p> <p>Der Aufbau einer Breitbandinfrastruktur in Vorwerk ist nicht Bestandteil derzeit bestehender Förderaufufe.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Planung dargestellt.</p>

Ob der ZWAR hier in Zukunft tätig wird, ergibt sich aus den diesbezüglich weiterführenden politischen Entscheidungen und Planungen, die derzeit noch nicht konkret absehbar sind.	
<p>6. Allgemeines</p> <p>Die Kosten für die innere Erschließung und maßnahmenbezogene Netzerweiterungen incl. Planungsleistungen (Pkt. 1 bis 3) sind vom Bauherrn/ Erschließungsträger zu übernehmen.</p> <p>Diese Maßnahmen sind in einem Erschließungsvertrag mit dem ZWAR zu regeln. Als Grundlage dafür ist in Abstimmung mit dem ZWAR eine entsprechende Erschließungsplanung von einem Fachplanungsbüro zu erstellen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Ein Erschließungsvertrag zwischen ZWAR und Vorhabenträger ist erforderlich.</p>
Die Erschließung von B-Plangebieten erfolgt nicht im Auftrag und nicht zu Lasten des ZWAR.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### 1.5) Wasser- und Bodenverband „Rügen

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 18. Juli 2022</u>	
die Belange des Wasser- und Bodenverbandes „Rügen“ werden durch das vorliegende Vorhaben nicht berührt. Es befinden sich keine Gräben und Anlagen des Verbandes im Planungsraum.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Hinweis: Südlich des Plangebietes verläuft der Verbandsgraben Z 88. Hier ist darauf zu achten, dass der Graben Z 88 weiterhin ungehindert unterhalten werden kann. Um dies zu gewährleisten ist ein Abstand zu jeglicher Bebauung und der Böschungsoberkante des Grabens von 5 m einzuhalten.	Der Hinweis ist bereits berücksichtigt. Der geforderte Grabenabstand wurde eingehalten. Eine Bebauung ist in der unmittelbaren Nähe nicht vorgesehen.
Sollte eine RW- Ableitung des B- Plangebietes in der Weiterführung an Gewässer II. Ordnung erfolgen, ist der WBV Rügen erneut zu beteiligen.	Der Hinweis wird beachtet.

### 1.6) Landesforst MV

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 18. Juli 2022</u>	
im und 30 m um den Geltungsbereich des o. g. Planes befindet sich kein Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz M-V".	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der nach § 20 Waldgesetz festgelegte Waldabstand von 30 m wird eingehalten, so dass keine forstbehördlichen Belange berührt werden.	
Das forstbehördliche Einvernehmen wird unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt. Die Stellungnahme ist positiv zu werten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**1.7) Deutsche Telekom Technik GmbH**

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 08. Juli 2022</u>	
die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung. Gegen Ihre geplante Baumaßnahme gibt es prinzipiell keine Einwände.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Wir weisen jedoch auf folgendes hin: In Ihrem Planungsbereich befinden sich erdverlegte und oberirdische Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus dem beigefügten Plan zu entnehmen ist.	Der Hinweis wird beachtet und in der Begründung ergänzt.
Sollte vom Vorhabenträger eine telekommunikationstechnische Erschließung gewünscht werden, dann ist für den o. g. Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Eine Entscheidung, ob ein Ausbau erfolgt, können wir erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzenrechnung treffen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

<p>Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bauträger erforderlich werden kann.</p>	
<p>Für Fragen zum Inhalt unseres Schreibens stehen wir Ihnen unter oben genannten Kontaktmöglichkeiten oder unserer Besucheranschrift zur Verfügung.</p>	

**1.8) E.DIS Netz GmbH**

<b>Anregungen und Bedenken</b>	<b>Abwägung</b>
<p><u>Stellungnahme vom 11. Juli 2022</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>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Im Bereich befinden sich Anlagenteile unseres Unternehmens.                      Hierbei handelt es sich um Mittel- und Niederspannungskabel, sowie eine Transformatorenstation.                      Sollten diese baubehindernd wirken, ist schriftlich ein Antrag auf eine Baufeldfreimachung zu stellen.                      Eine Versorgung mit elektrischer Energie kann durch die Erweiterung unserer Anlagenteile erfolgen. Hierfür ist rechtzeitig der benötigte Energiebedarf anzumelden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung wird ergänzt.</p>

**1.9) EWE**

<b>Anregungen und Bedenken</b>	<b>Abwägung</b>
<p><u>Stellungnahme vom 11. Juli 2022</u></p>	
<p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Auf bestehende Leitungen wird hingewiesen.</p>

<p>werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden</p>	
<p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ.</p> <p>Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden.</p> <p>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p>	<p>Die Hinweise sind bei der Umsetzung der Planung zu beachten.</p>
<p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: <a href="https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</a></p>	
---	--

**1.10) IHK zu Rostock**

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 16. August 2022</u>	
<p>Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen kommt die Industrie- und Handelskammer zu Rostock zu dem Ergebnis, dass unsererseits gegen den o.g. Bebauungsplan keine Einwände bestehen und keine Anregungen einzubringen sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

**1.11) LaiV- M-V, Amt für Geoinformation, Vermessung- und Katasterwesen**

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 07. Juli 2022</u>	
<p>in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.</p> <p>Die genaue Lage der Festpunkte entnehmen Sie bitte den Anlagen; die Festpunkte sind dort farblich markiert. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt").</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>
<p>Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVObI. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.</li> <li>- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird beachtet und in der Planung ergänzt.</p>

<p>verbundenen Vermessungsmarken von Lagefestpunkten der Hierarchiestufe C und D auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden. Dies gilt nicht für Lagefestpunkte (TP) 1.-3. Ordnung.</p> <p>- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.</p> <p>- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.</p>	
<p>Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.</p>	<p>Der Hinweis ist bei der Planumsetzung zu beachten und wird nachrichtlich ergänzt.</p>
<p>Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro geahndet werden.</p> <p>Ich behalte mir vor, ggf. Schadenersatzansprüche geltend zu machen. Bitte beachten Sie das beiliegende Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte.</p>	
<p>Hinweis:</p> <p>Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise bzw. kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>

**1.12) Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie**

<b>Anregungen und Bedenken</b>	<b>Abwägung</b>
<p><u>Stellungnahme vom 11. August 2022</u></p>	
<p>Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V gibt zu den eingereichten Unterlagen vom 07.07.2022 keine Stellungnahme ab.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Um weiteren Verwaltungsaufwand auf beiden Seiten zu vermeiden, bitte ich Sie, von einer Zu- sendung des Ergebnisses der Prüfung meiner Stellungnahme mit einem Auszug aus dem Pro- tokoll der Beschlussfassung der Gemeinde abzu- sehen.	
--	--

**1.13) Landesamt für Gesundheit und Soziales**

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 18. Juli 2022</u>	
hiermit teile ich Ihnen mit, dass es zu dem o. g. Bebauungsplan derzeit keine Bedenken gibt.  Vorliegende Bauanträge von Antragstellern für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen (Touris- mus...) können dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, vor Beginn der Baumaßnahme durch den Antragsteller oder deren Beauftragte zur Stellungnahme zugeleitet werden	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**1.14) Vorhabenträger**

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 12. August 2022</u>	
im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Vor- entwurfs ist uns aufgefallen, dass die zeichneri- sche Darstellung insbesondere der Wegeführung nicht mit den kürzlich durchgeführten Straßenar- beiten übereinstimmt. Zusätzlich wurden notwen- dige Stellplätze angelegt, die im Rahmen des Bauantrags für das Gutshaus seitens des Land- kreises gefordert worden sind. Die tatsächliche Wegeführung können Sie der beigefügten Skizze entnehmen.	Der Hinweis wird beachtet. Für die genaue Lage der Erschließung ist eine gesonderte Vermes- sung notwendig und durch den Vorhabenträger zu veranlassen und der Gemeinde zu überge- ben. Diese wird die weitere Plangrundlage bil- den.
Außerdem wünschen wir im südwestlichen Be- reich das SO-Gebiet in Richtung Osten zum Weg hin zu erweitern. In diesem Bereich liegen Bo- denplatten, die wir nicht entfernen möchten, son- dern vielmehr als zusätzliche Aufstellplätze für ein Bootslager nutzen möchten.	Im Rahmen einer Besprechung mit dem unteren Denkmalamt wurde festgelegt, dass der vorlie- gende städtebauliche Entwurf einer Überarbei- tung bedarf. Ohne die Zustimmung der Denk- malbehörde, kann der städtebauliche Entwurf nicht als Grundlage der weiteren Planung die- nen. Bei der weiteren Abstimmung mit der Unte- ren Denkmalbehörde werden auch die zusätzli- ch geäußerten Vorstellungen mit besprochen wer- den und bei Zustimmung der Denkmalbehörde mit in die Planung eingearbeitet.
Außerdem möchten wir das Schwimmbecken weiter nach Norden schieben, um mehr Distanz zu den Ferienwohnungen zu schaffen, weil wir	Der Hinweis wird ebenfalls im Zusammenhang mit Abstimmung der Planung mit der Unteren Denkmalbehörde besprochen und abgestimmt werden.

<p>auf Grund der jetzigen Nähe einen Konflikt zwischen den Ferienhausnutzern und den Badenden vermuten. Zusätzlich gibt uns die Verschiebung die Möglichkeit den Saunabereich hinter das das nördliche Bestandsgebäude zuschieben, sodass auch hier ein möglicher Konflikt mit den Ferienhausnutzen vermieden wird.</p>	
<p>Schließlich benötigen wir für das Gutshaus eine Unterstellmöglichkeit für PKW. Hier stellen wir uns eine architektonische Lösung vor, die die Architektursprache der denkmalgeschützten Häuser spricht und eher an historische Nebengebäude erinnert.</p>	<p>Im Gespräch mit der Denkmalbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen am 15.9.2022 wurde darauf hingewiesen, dass Neubauten eher nicht den Anschein erwecken sollen, dass sie historischen Ursprungs sind und daher nicht „historisierend“ errichtet werden sollen. Eine moderne Formensprache ist Ziel des Denkmalschutzes für alle Neubauten, die in unmittelbarem Umfeld zu den denkmalgeschützten Gebäuden errichtet werden. Dem Wunsch wird so nicht stattgegeben. Unterstellmöglichkeiten werden mit der Denkmalbehörde abgestimmt, einer historischen Nachgestaltung der neuen Gebäude wird nicht zugestimmt.</p>

**2) benachbarte Gemeinden ohne Anregungen und Hinweise**

- Amt Nord-Rügen, Gemeinde Glowe (12. Juli 2022)
- Amt Nord-Rügen, Gemeinde Lohme (12. Juli 2022)
- Stadtverwaltung Sassnitz (15. August 2022)
- Gemeinde Lietzow (28.09.2022)

**3) Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern**

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 17.10.2022</u></p>	
<p>mit dem o.g. Vorhaben beabsichtigt der Vorhabenträger den weiteren touristischen Ausbau der ehemaligen Gutsanlage Vorwerk. Bisher wird die Anlage durch das sanierte denkmalgeschützte Gutshaus und die umgenutzte Stallscheune (mit 20 Ferienwohnungen und 1 Dauerwohnung) geprägt. Die vorliegende Planung sieht die Erweiterung der Ferienanlage durch den Neubau von 9 Ferienhäusern, den Bau einer Orangerie für Veranstaltungen sowie die Umnutzung der bestehenden Gebäude zu Ferienwohnungen und Werkstätten mit Lager sowie den Bau einer Bootswinterlagerhalle vor. Hierfür sollen im Geltungsbereich des vB-Plans Nr. 29 ein Sonstiges Sondergebiet „Fremdenverkehr“ (SO1), ein Sonstiges Sondergebiet „Lager und</p>	<p>Die Darstellung entspricht den Planungsabsichten bzw. dem Stand der Planung.</p>

<p>Werkstätten“ (SO 2) sowie ein Sonstiges Sondergebiet „Orangerie und Veranstaltungen“ (SO 3) ausgewiesen werden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sagard wird der ca. 5,6 ha große Planbereich überwiegend als Sonstiges Sondergebiet „Sport, Freizeit &amp; Ferienwohnen“ sowie der südwestliche Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Darstellungsänderung des FNP ist für SO 2 Bereich vorzunehmen.</p>	
<p>Landesplanerische Beurteilung</p> <p>Gemäß der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP, 2010) liegt das Vorhaben in einem Tourismusschwerpunktraum und im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Dadurch, dass die Planung keine landwirtschaftlich genutzten Flächen beansprucht, werden die Belange der Landwirtschaft nicht nachteilig berührt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Zum Tourismus:</p> <p>Gemäß dem Ziel 4.6 (5) Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V, 2016) sowie den Programmsätzen 3.1.3 (4) RREP VP stehen insbesondere die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebots i.V.m. Maßnahmen der Saisonverlängerung in Tourismusschwerpunkträumen sowie die Stabilisierung und die nachhaltige Entwicklung des Tourismus als bedeutender Wirtschaftszweig im Vordergrund.</p> <p>Die konzeptionelle Ausrichtung des Vorhabens ist dazu geeignet, die Qualität- und Angebotsvielfalt – insbesondere in der Nebensaison - im Tourismusraum zu erhöhen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Bitte reichen Sie im weiteren Planungsverlauf die Kapazitätsangaben zu den Ferienwohn- und Dauerwohneinheiten nach.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>
<p>Gemäß Programmsatz 3.1.3 RREP VP ist bei einer touristischen Nutzung der Guts- und Herrenhäuser mit ihren Parkanlagen darauf hinzuwirken, dass der kulturhistorische Wert der Gebäude und Parkanlagen im Zusammenhang mit ihrer Einbindung in die Landschaft erhalten bleibt.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Die Planung wird bzgl. der Belange des Denkmalschutzes in enger Abstimmung mit der für die Planung zuständigen Denkmalbehörde fortgeführt.</p>
<p>Zur Siedlungsentwicklung:</p> <p>Das Gutshaus sowie die Stallscheune der Gutsanlage Vorwerk sind gemäß der Kreisdenkmalliste als Baudenkmale erfasst. Das Erscheinungsbild historisch wertvoller Gebäude und Ensembles soll erhalten bleiben [4.1 (7) LEP M-V].</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet.</p>

<p>Bauliche Entwicklungen im Umfeld von Denkmälern haben sich diesen anzupassen [4.1 (8) LEP M-V]. Die geplanten Bauflächendarstellungen im SO 1 und SO 3 sind zu überprüfen.</p> <p>Es sollte darauf geachtet werden, dass die geplanten Neubauten in ihrer städtebaulichen Ausprägung, die Struktur der historischen Gutsanlage aufgreifen und sich in den Bestand rück-sichtsvoll einfügen, so dass Verbindungen geschafft werden und die Anlage erfahrbar bleibt.</p> <p>Die Überplanung der mit Lagerhallen bebauten südwestlich gelegenen Fläche (SO 2) entspricht dem Programmsatz 4.1 (6) [Siedlungsstruktur] RREP VP.</p>	
<p>Zusammenfassung: Im weiteren Planungsverlauf ist nachzuweisen, dass die Planung mit den Belangen des Denkmalschutzes vereinbar ist. Zudem sind die Unterlagen mit Kapazitätsangaben in Wohneinheiten zu untersetzen.</p> <p>Auf Grundlage der eingereichten Planunterlagen kann zum o.g. Vorhaben keine abschließende Stellungnahme erfolgen. Dazu sind die Planunterlagen weiter auszuführen.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>

Gemeinde Sagard, November 2022