Beschlussvorlage

078.07.475/23
öffentlich

Billigung des Vorentwurfes der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Vorwerk (ehemaliges Gutshaus)

Organisationseinheit:	*Datum*
Bauleitplanung *Bearbeitung:* Birgit Riedel	20.09.2023

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Ausschuss für Gemeindeentwicklung Bau und Umwelt (Vorberatung)	04.10.2023	Ö
Haupt- und Finanzausschuss (Vorberatung)	25.10.2023	Ö
Gemeindevertretung der Gemeinde Sagard (Entscheidung)	06.12.2023	Ö

Sachverhalt

Die Gemeinde Sagard hat am 22.6.2022 den Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 „Vorwerk“ gefasst und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gab der Landkreis Vorpommern-Rügen u.a. folgende Stellungnahme ab:
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 erforderlich bzw. Voraussetzung für die weitere Planung.
Am 6.9.2023 hat die Gemeinde Sagard den Aufstellungsbeschluss über die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Die 16. Änderung entspricht inhaltlich den Zielen des sich in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 „Vorwerk“

Der Vorentwurf ist zu billigen und damit sind die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden durchzuführen.

Beschlussvorschlag

1. Der Vorentwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Vorentwurf der Begründung werden gebilligt.
2. Mit den Vorentwürfen des Planes sowie der Begründung sind nach § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und nach § 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Behördenbeteiligung durch das Amt Nord-Rügen durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmäßige Belastung:	Ja:		Nein:	X	

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

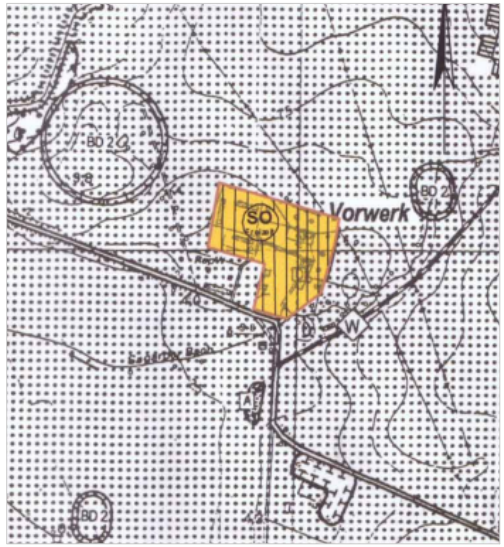
Anlage/n

1	Vorentwurf der Planzeichnung (öffentlich)
2	Vorentwurf der Begründung (öffentlich)

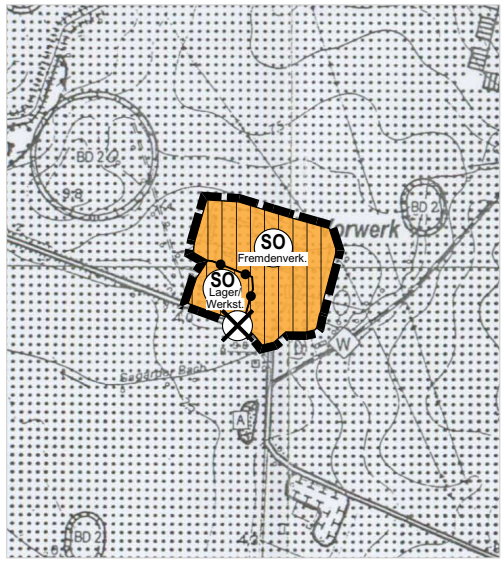
PLANZEICHNUNG

M 1: 10.000

nachrichtlich:
Darstellung des rechtswirksamen fortgeschriebenen FNP:



0m 100m 300m 500m



PLANZEICHENERKLÄRUNG PlanZV

Bestand

1.4.2 SO Freizeit — Sonstiges Sondergebiet - Sport, Freizeit & Ferienwohnen (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB I.V m. § 11 BauNVO) für Hallensport- u. Freiflächensport sowie Freizeitnutzung und Ferienwohnen

5.3 — Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege - örtlicher Wander- u. Radweg (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

12.1 — Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

13.1 — Umgrenzung von Flächen füür Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsmaß-nahmen) (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)

13.3 — Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 10 BauGB)

13.3 L — Landschafsschutzgebiet

14.2 BD 2 — Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung genehmigt werden kann (§ 5 Abs. 4 BauGB)

14.3 D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen(§ 5 Abs. 4 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes

Planung

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

1.4.2 SO Fremdenverk. — SONSTIGES SONDERGEBIET **SO** FREMDENVERKEHR (§ 11 BauNVO) für Ferienwohnen, Freizeitnutzung sowie Erholung

SO Lager/Werkst. — SONSTIGES SONDERGEBIET **SO** LAGER UND WERKSTATT (§11 BAUNVO) für Bootslager, Werkstätten und sonstige Lager im Zusammenhang mit der Gesamtanlage

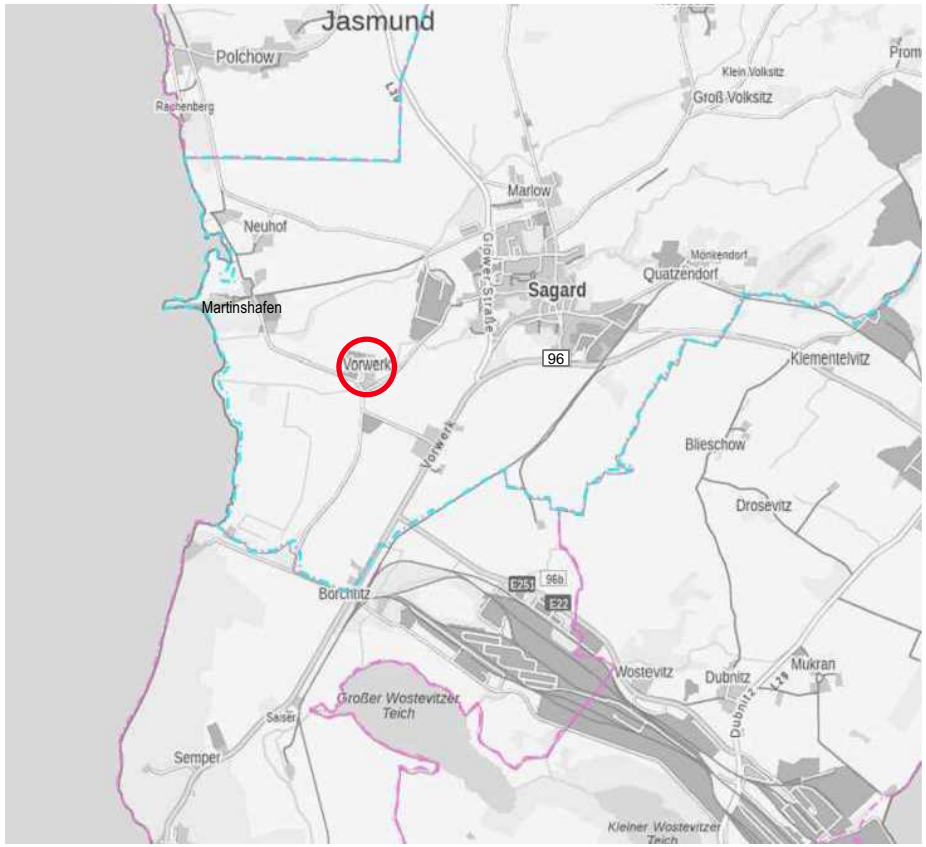
Sonstige Planzeichen

15.13 — GELTUNGSBEREICH DER 2.ÄNDERUNG DES FORTGESCHRIEBENEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

15.14 — ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER BAUGEBIETE

FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGE-FÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND

15.14.2 — LAGE OHNE FLÄCHENDARSTELLUNG



Übersicht unmaßstäblich (Quelle: umweltkarten-mv.de)

lars hertelt | stadtplanung und architektur
Freier Stadtplaner und Architekt

Frankendamm 5 18439 Stralsund
Wilhelmstraße 58 76137 Karlsruhe

Gemeinde Sagard

16. Änderung des FNP
Bereich B-Plan Nr. 29 „Vorwerk"

Vorentwurfsfassung

(§ 3 Abs.1 / § 4 Abs.1 BauGB)

Fassung: 19.09.2023, Stand 19.09.2023

Maßstab 1:10.000

lars hertelt |
stadtplanung und architektur

Dipl.-Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
76137 Karlsruhe, Wilhelmstraße 58
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel. 0178 201 4033
info@hertelt-stadtplanung.de

Gemeinde Sagard

16.Änderung des Flächennutzungsplans (Bereich vBP Nr. 29 Vorwerk)

Vorentwurf

(§ 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB)

Begründung

1. Ziele und Grundlagen der Planung 3
1.1) Lage des Plangebiets 3
1.2) Planungsziele 3
1.3) Notwendigkeit der Planung 3
1.4) Zu beachtende Belange 3
1.5) Verfahren 4
2) Zusammenhang mit bisherigen Planungen 4
2.1) Raumordnung 4
2.2) Darstellung im Flächennutzungsplan 5
3) Bestandsaufnahme 6
3.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet 6
3.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet 7
4. Planung 11
4.1) Städtebauliche Planung 11
4.2) Planerische Festsetzungen 11
4.3) Flächenbilanz 13
4.4) Erschließung 13
5. Auswirkungen auf Natur und Umwelt 14
5.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung 14
5.2) Allgemeines 15

1. Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Lage des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst die historische Anlage des Gutes Vorwerk auf der Gemarkung Vorwerk, Flur 2 südwestlich der Ortslage Sagard. Das Plangebiet (Änderungsbereich) umfasst knapp 5,4 ha.

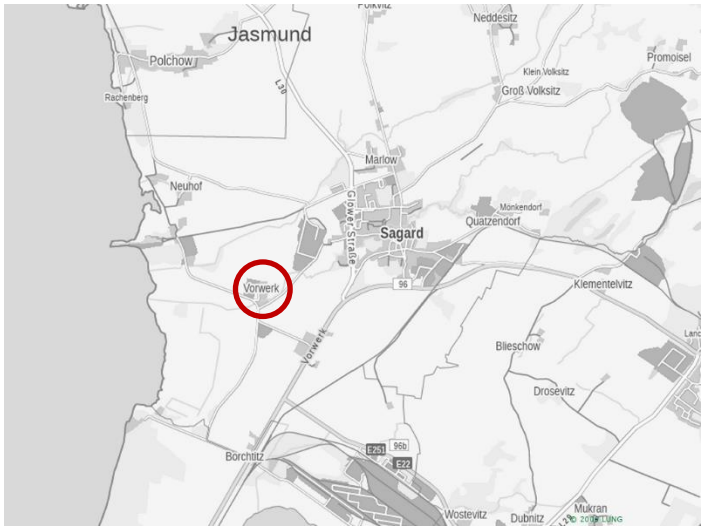


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Quelle: www.umwelt-karten.mv-regierung*)*

1.2) Planungsziele

Die Anlage „Vorwerk“ mit historischem Gutshaus und sanierter ehemalige Stallanlage werden als Übernachtungsmöglichkeit für Gäste (Appartements) genutzt. Mit der Planung soll das touristische Angebot in der Gemeinde und insbesondere in Vorwerk mit seinem historischen Gebäudebestand ergänzt und Angebotslücken weiter geschlossen werden. Die aktuellen Nutzungen beruhen auf gebäudeweise erteilten Einzelgenehmigungen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden planerisch die bestehende touristische Nutzung bestätigt und die bauliche Erweiterung für das gesamte Areal vorbereitet. Ziel ist neben dem Ausbau von Übernachtungsmöglichkeiten auch die Entwicklung weiterer touristischer Infrastruktur unter der Voraussetzung einer denkmalgerechten Sanierung und baulichen Ergänzung des Plangebiets. Die Nutzungsaufgabe im südwestlichen Anlagenbereich hat auf Grund des Leerstand über die Jahre zu einem städtebaulichen Missstand geführt, der im Rahmen der Gesamtsanierung behoben werden soll.

Planerisch konkret umgesetzt werden soll das Vorhaben mit entsprechender Festsetzungstiefe in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung und der vorhabenbezogene Bebauungsplan befinden sich in parallelen Planverfahren.

1.3) Notwendigkeit der Planung

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zur verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) nach § 4 Abs.1 BauGB wurde deutlich, dass der Bebauungsplan nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann (Entwicklungsgebot entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB). Dies betrifft insbesondere die südwestliche bebaute Ecke der Ortslage, die im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche dargestellt ist, sowie die Nutzungsausweisung der Gesamtanlage, für die Vorhabenträger heute einen Schwerpunkt auf die touristische Beherbergung legt im Gegensatz zur bisherigen Sportstättenausweisung.

1.4) Zu beachtende Belange

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

- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten

Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,

- die Belange des Umweltschutzes, insbesondere des schonenden Umgangs mit Grund und Boden durch Entwicklung einer erschlossenen und vorgenutzten bzw. bereits in Nutzung befindlichen Fläche,
- die Belange von Freizeit und Erholung,
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Belange der Wirtschaft, hier der touristisch geprägten Wirtschaft innerhalb eines Tourismusraums mit der Entwicklung eines bestehenden Standorts und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Schließlich sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§1 Abs. 7 BauGB).

1.5) Verfahren

Planungsrechtlich ist die Fläche *Vorwerk* im Flächennutzungsplan als Baufläche gekennzeichnet (6. Änderung des Flächennutzungsplans, 2010). Ausgewiesen ist ein *Sondergebiet „Sport, Freizeit & Ferienwohnen"*. Ein 2007 parallel aufgestellter vorhabenbezogener Bebauungsplan gelangte im Gegensatz zur Flächennutzungsplanänderung nicht zur Rechtskraft. Dabei schloss die Flächennutzungsplanänderung die seinerzeit schon bestehenden baulichen Anlagen im Südwesten von der Änderung aus. Diese werden mit nunmehr in den Änderungsbereich einbezogen. Die Entwicklung sportlicher Anlagen wird als Planungsziel untergeordnet beibehalten, steht jedoch nicht mehr im Vordergrund der Planung.

Die mit der 16. Änderung des FNP verfolgten Planungsziele weichen in der Flächenausweisung und der Nutzungsart von den rechtswirksamen Ausweisungen ab. Die 16.Änderung des FNP wird daher in einem sogenannten zweistufigen Verfahren durchgeführt. Ein Umweltbericht / eine Umweltprüfung ist auf dem Ergebnis der ersten Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) zu erstellen. Gleiches gilt für anzufertigende Sondergutachten.

2) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

2.1) Raumordnung

Nach Festlegung im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP, 2010) ist die Gemeinde Sagard Grundzentrum, der zugeordnete Versorgungsbereich umfasst den Bereich Nord-Rügen/Wittow. Das Gemeindegebiet von Sagard ist in der Karte als Tourismusschwerpunktraum sowie überlagernd als Vorbehaltsfläche Landwirtschaft ausgewiesen.

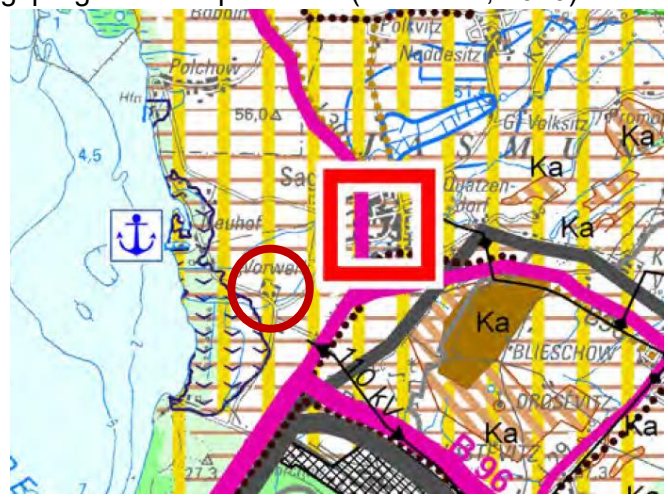


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RREP VP_2010 mit Lage des Plangebiets zur 16.Änderung des FNP der Gemeinde Sagard (roter Kreis)

Die B 96 ist bis zum Abzweig Fährhafen als Teil des überregionalen Straßennetzes dargestellt. Der straßenbegleitende Radweg ist Bestandteil des regional bedeutenden Radroutennetzes.

Tourismus:

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

in Verbindung mit Maßnahmen der Saisonverlängerung in Tourismusschwerpunkträumen sowie die Stabilisierung und die nachhaltige Entwicklung des Tourismus als bedeutender Wirtschaftszweig im Vordergrund.

Mit der konzeptionellen Ausrichtung des Vorhabens soll dazu beigetragen werden, die Qualität- und Angebotsvielfalt – insbesondere in der Nebensaison - im Tourismusraum zu erhöhen.

Vorbehaltsfläche Landwirtschaft

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll nach 3.1.4(1) RREP dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.
Landwirtschaftliche Nutzflächen und damit die Belange der Landwirtschaft sind durch die Planung trotz einer teilweisen Ausweisung als landwirtschaftlich genutzte Flächen nicht betroffen, da die seit Jahrzehnten bebauten sind im Plangebiet nicht landwirtschaftlich genutzt werden.

Siedlungsentwicklung:

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.

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]. Bauliche Entwicklungen im Umfeld von Denkmalen haben sich diesen anzupassen [4.1 (8) LEP M-V].

In der verbindlichen Bauleitplanung wurde bereits mit der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen der Entwurf so abgestimmt, dass die geplanten Neubauten die Struktur der historischen Gutsanlage aufgreifen und sich in den Bestand rücksichtsvoll einfügen. Ziel ist die Erfahrbarkeit der historischen Anlage.

2.2) Darstellung im Flächennutzungsplan

Der ursprüngliche FNP der Gemeinde Sagard ist rechtswirksam seit 26. Mai 2001. Seit der 6. Änderung ist das Plangebiet teilweise auch als Baugebiet dargestellt (Stand 10. Juni 2011).

Der Bereich wird im Südwesten als Fläche für die Landwirtschaft (Ursprungsplan) und ansonsten als sonstiges Sondergebiet ,,Sport, Freizeit & Ferienwohnen" nach § 11 BauNVO für Hallensport- und Freizeitflächensport- sowie Freizeitnutzung und Ferienwohnen (6.Änderung) dargestellt.

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Sportspark Vorwerk", der die Fläche als Sondergebiet ,,Sport, Freizeit und Ferienwohnen" auswies.

Es sollte eine „...spezifische Ausrichtung der Anlage als Sportpark mit Schwerpunkt Tennis in Kombination mit Ferienwohnen..." geschaffen werden. (Begründung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes, Kapitel 2.4, Seite 7)

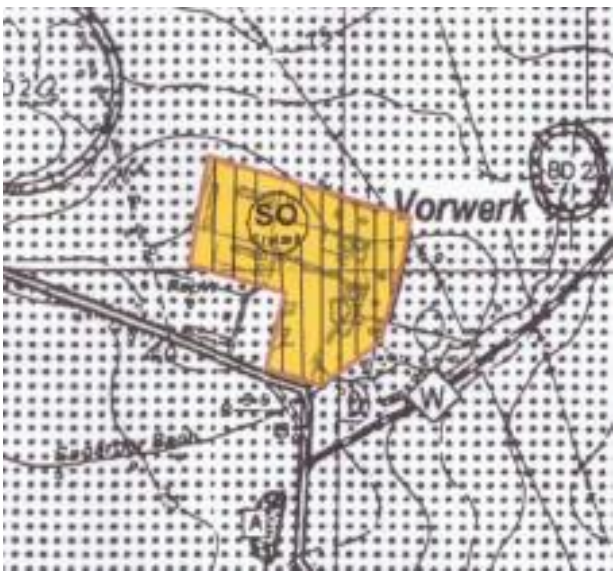


Abbildung 3: Auschnitt des FNP 6. Änderung d. Gem. Sagard

„Als Kern der baulichen Erweiterung ist die Errichtung einer Tennishalle mit 2 Tennisfeldern, Squash, Badminton, Kinder- und Badebereich sowie Restaurant vorgesehenen. Diese soll im nordwestlichen, bisher unbebauten Bereich der Anlage, von der Ferienwohnnutzung funktional klar getrennt, entstehen. Des Weiteren ist für zwei im Bestand vorhandene Stallgebäude die perspektivische, sukzessive

Umnutzung zu Wohnhäusern mit insgesamt 19 Ferienwohnungen mit jeweils 40 bis 60 m2 Wohnfläche vorgesehen. Die derzeit vorhandene Bettenkapazität von 80 Betten soll danach in der Endausbaustufe auf maximal 156 Betten angehoben werden."

Mit den Ausweisungen der rechtswirksamen 6.Änderung des FNP sah die Gemeinde im Vorhabengebiet grundsätzlich Erholungsnutzungen wie auch sportliche Nutzungen vor. Dies entspricht weitgehend auch den Planungszielen der vorliegenden 16. Änderung des FNP, wobei nunmehr die Erholung inklusive Übernachtung in den Vordergrund treten und der bisherige auf sportliche Betätigung gelegte Schwerpunkt zwar weiterhin berücksichtigt wird, aber flächenmäßig untergeordnet bleibt. Außerdem soll nunmehr in Ergänzung zur 6.Änderung die südwestliche Fläche der Gutsanlage in die Planung mit einbezogen werden, da die hier vorgesehenen Nutzung in Ergänzung zur restlichen Fläche stehen.

Mit den leicht geänderten Schwerpunkten in der Nutzung und der Ausweitung des Baugebiets auf die südwestlich gelegene Bestandsbebauung muss der Flächennutzungsplan geändert werden, da die neue Planungsziele im rechtswirksamen Flächennutzungsplan so nicht abgebildet sind.

3) Bestandsaufnahme

3.1) Aktuelle Flächennutzungen im *bzw. angrenzend an das Plangebiet*

Abbildung 4: Gut Vorwerk mit dem Geltungsbereich der 16.Änderung des FNP; (Quelle: geodienste.lk-vr.de)

Das Plangebiet ist umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Gehölzstrukturen schirmen es gegenüber der offenen Landschaft ab. Im Süden erschließt und begrenzt die Straße nach Martinshafen den Änderungsbereich. Der Ortsteil Martinshagen mit touristischen Einrichtungen liegt in einer Entfernung von ca. 900 m in westliche Richtung. Im Süden in ca. 300 m Entfernung besteht eine gewerbliche Einrichtung (Bootslager), im Westen verläuft in einer Entfernung von ca. 700 m die B 96. Im Plangebiet dominieren insbesondere das alte Gutshaus sowie die zu Ferienwohnungen umgebaute historische Scheune.

Einen nicht unwesentlichen Flächenanteil nehmen die Grünflächen der Gutsanlage ein. Die Wegebeziehungen entsprechen jedoch nicht mehr exakt der historischen Anlage, da die interne Erschließung heute teilweise durch einen alten Baumbestand bewachsen sind.

3.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Internationale Schutzgebiete

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

- Vogelschutzgebiet DE 1446-401 *Binnenbodden von Rügen*
- FFH/SPA-Gebiet: DE 1446-302: *Nordrügensche Boddenlandschaft*

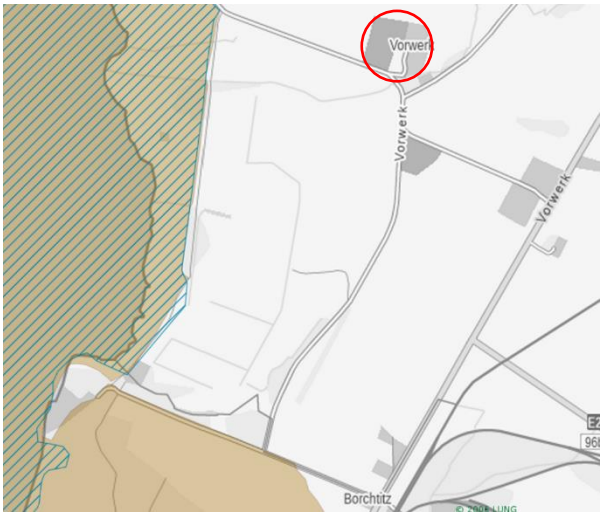


Abbildung 4: Vogelschutzgebiet (braun) und FFH/SPA-Gebiet, aus: umweltkarten mv

Nationale Schutzgebiete

Das Vorhaben befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) *L 81 Ostrügen*. Aufgrund der Neufassung des LSG wird der Geltungsbereich Flächennutzungsplanänderung zukünftig außerhalb des LSG liegen. Dementsprechend ist von einer Vereinbarkeit mit den Belangen des Landschaftsschutzes im Sinne von § 26 BNatSchG auszugehen.

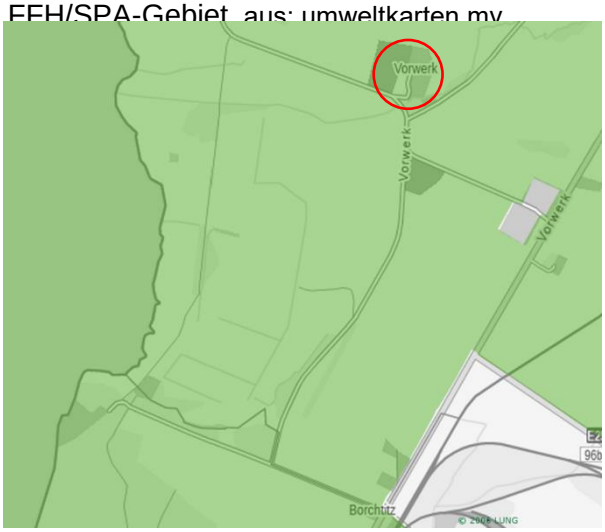


Abbildung 5: Landschaftsschutzgebiet Ost-Rügen, aus: umweltkarten mv

Biotope

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

Nr. 1 RUE05233
Biotopname: Baumgruppe; Esche; Soll / Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze, ha: 0.1363 *sowie*
RUE05234
Biotopname: permanentes Kleingewässer; Soll / Gesetzesbegriff: Sölle, ha: 0.0139

Nr. 2 RUE05241
Biotopname: Sagarder Bach / Gesetzesbegriff: Naturnahe und unverbaute Bach- und Flußabschnitte, einschl. der Uferveg.; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder

Nr. 3 RUE05252
Biotopname: Baumgruppe; Weide / Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze, ha: 0.0271

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

Nr. 4 RUE05246
Biotopname: Gebüsch/ Strauchgruppe / Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze, ha: 0.0639

Nr. 5 RUE05237
Biotopname: Baumgruppe; Esche; Weide / Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze, ha: 0.2065

Nr. 6 RUE05235
Biotopname: Baumgruppe; Esche; Weide / Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze, ha: 0.2516

Nr. 7 RUE05236
Biotopname: Baumgruppe; Esche; Weide Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze, ha: 0.1287

Nr. 8 RUE05238
Biotopname: Feldgehölz; Pappel; Birke / Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze, ha: 0.9637

Nr. 9 RUE05229
Biotopname: Baumgruppe; Weide; Esche / Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze, ha: 0.2240

Nr. 10 RUE05221
Biotopname: Baumgruppe; Weide; Esche / Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze, ha: 0.1114

Nr. 11 RUE05223
Biotopname: Baumgruppe; Esche / Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze , ha: 0.0394

Nr. 12 RUE05211
Biotopname: Baumgruppe; Weide / Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze , ha: 0.0133

Nr. 13 RUE05208
Biotopname: Baumgruppe; Weide / Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze , ha: 0.0235

Nr. 14 RUE05206
Biotopname: Baumgruppe; Erle; Weide / Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze, ha: 0.1096

Nr. 15 RUE05202
Biotopname: Gebüsch/ Strauchgruppe; Weide / Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze ha: 0.4317

Gewässer

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 Sagarder Bach (RUEG-0300) ist ein WRRL-berichtspflichtiges Fließgewässer. Zur Wiederherstellung der ökologischen Durchgängigkeit wurde 2015 die Renaturierung Sargarder Bach (mit Renaturierung Bachbett und Uferrand) wasserrechtlich genehmigt.

Das Projektgebiet befindet sich in der Flussgebietseinheit Warnow/ Peene im WRRLPlanungsgebiet Küstengebiet Ost und hier im Bearbeitungsgebiet der Bewirtschaftungsvorplanung Rügen. Südlich im Plangebiet aber mit deutlichem Abstand von 30m zur Bebauung verläuft der WRRL-berichtspflichtige *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 (Gewässerrandstreifen nach § 38 Wasserhaushaltsgesetz) umgesetzt.

Hinsichtlich einer möglichen Einleitung von Niederschlagswasser in den Sagarder Bach ist die Einhaltung der Artikel 1 und 4 der EG-WRRL erforderlich, 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.

Geotope

Geotope in Plangebietsnähe sind nicht bekannt.

Baudenkmale

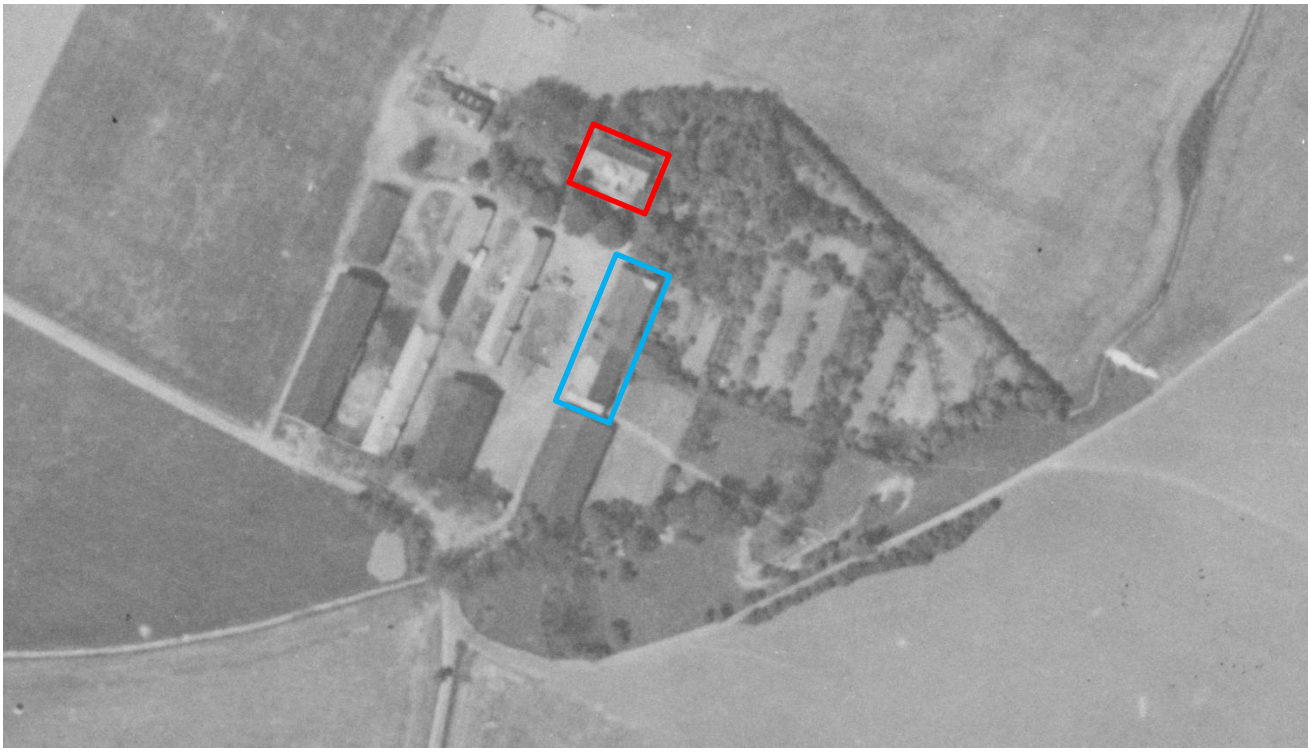


Abbildung 7: Historische Luftaufnahme von 1933, aus: umweltkarten mv

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

- Gutshaus (Gutsanlage), Adresse Vorwerk 6 (in Abb.7: rot)
- Stallscheune (Gutsanlage), Adresse Vorwerk 10 (in Abb.7: blau).

Die als Denkmale markierten Objekte Gutshaus (Gutsanlage)" und „Stallscheune (Gutsanlage)", beide mit der laufenden Nummer 00800 in der Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Rügen eingetragen, bilden eine Sachgesamtheit mit der ehemaligen Gutsanlage Vorwerk. Weil Denkmale darüber hinaus über Umgebungsschutz nach § 7Abs. 2 DSchG verfügen, sind sämtliche Vorhaben im Planungsgebiet genehmigungspflichtig nach § 7 DSchG M-V.

In weiteren nachgeordneten Planverfahren (Bebauungsplan) ist eine direkte Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde zu geplanten Vorhaben und Maßnahmen für eine erfolgreiche und vollzugfähige Planung erforderlich und erfolgt. Auf der vorliegenden Planungseben sind Maßstab und Festsetzungstiefe der FNP-Änderung diesbezüglich noch nicht geeignet, verbindliche Aussagen zu ermöglichen.

Bodendenkmäler

Bodendenkmäler im Plangebiet sind nicht bekannt. Es gilt die allgemeine Sorgfaltspflicht.

Trinkwasserschutzzonen

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Störfallbetriebe

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

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

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

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

Boden

Im und angrenzend an das 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.

Abbildung 8: Lage der registrierten Bodenverunreinigung AS-Z-73_0562; Quelle: LK Vorpommern-Rügen, Digitales Boden- und Altlastenkataster M-V, Altlastenstammblatt – Altstandort, Auszug von 2022

Das Gutachten der Umwelt- und Rohstoff-Technologie GmbH Greifswald von 2013 kommt zu dem Schluss, dass *„aus gutachterlicher Sicht die Kontaminationen als schädliche Bodenveränderungen gemäß § 2 Abs. 3 BBodSchG zu werten sind, da zwar keine Gefahren oder erheblichen Belästigungen, wohl aber Nachteile für den Grundstückseigentümer und gegebenenfalls den künftigen Nutzer erkennbar sind.*

Die gegenwärtige und mittelfristig absehbare Schädigung betrifft die derzeit mit Schadstoffen belasteten Ökosysteme, insbesondere im Boden und Grundwasser. Da die Erkundungsergebnisse dafürsprechen, dass keine weitere wesentliche Ausbreitung von Schadstoffen erfolgt, ist die Gefährdung benachbarter, bisher nicht betroffener Bereiche sehr gering. Es ist also über die bereits betroffenen Medien hinaus nicht von weiteren Gefährdungen auszugehen und die beschriebene Belastung wird bei Einhaltung geeigneter Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen als tolerabel eingeschätzt. …

Es wird derzeit kein Erfordernis für Maßnahmen zur Gefahrenabwehr gesehen. Gutachterlicherseits werden die Untersagung der Nutzung des kontaminierten oberflächennahen Grundwassers und Auflagen bei eventuellen Erdarbeiten in den kontaminierten Bereichen als Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BBodSchG empfohlen. Bei Erdarbeiten wären einschlägige Regeln für Arbeiten in kontaminierten Bereichen zu beachten und der kontaminierte Bodenaushub wäre als Abfall zur Beseitigung zu behandeln.“

4. Planung

4.1) Städtebauliche Planung

Mit der vorliegenden Planung wird nun das Ziel verfolgt, das Übernachtungs- und touristische Angebot weiterzuentwickeln. Zusätzlich sollen im südwestlichen Bereich die vorhandenen Nutzungen als Lager, Bootslager und Werkstatt etabliert werden.

Abbildung 9: Städtebaulicher Entwurf, 8/2023

<u>Änderungsbereich</u>

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Sagard hat als Plangrundlage eine Topografische Karte ohne Katasterdarstellung. Rechtswirksamkeit erlangte er am 26.05.2001. Der Geltungsbereich der 16.Änderung umfasst die Gesamte Bestandsbebauung des Gutes Vorwerk sowie die ihr zugeordneten Freiflächen. Das Plangebiet ist bis auf den Bereich entlang der Straße im Süden nahezu vollständig von Gehölzen umgeben, die die Gutsanlage von der sie umgebenden offenen Landschaft abgrenzt. Im Nordwesten besteht neben den Gehölzen zusätzlich auch ein kleiner Wall im Übergang zu den anschließenden Feldern. Der Geltungsbereich der FNP-Änderung orientiert sich zwar an diesen in der Örtlichkeit erkennbaren räumlichen Abgrenzungen. Diese entsprechen gleichzeitig aber auch nahezu vollständig den bestehenden Flurstücksgrenzen. Eine Bauflächenausweisung in die offene Landschaft über die beschriebenen Grenzen hinaus ist mit der Planung nicht beabsichtigt.

<u>Nutzungen</u>

Aus der im Jahr 2007 begonnenen Planung sollen insbesondere die Nutzungen des Ferienwohnens (in Ferienhäusern, Ferienwohnungen und Ferienzimmern) im Sinne eines Qualitätstourismus weiterverfolgt werden, was auf der baulichen Ebene mit ersten Maßnahmen vor allem in den denkmalgeschützten Gebäuden, dem ehemaligen Herrenhaus und der ehemaligen Stallanlage, im nordöstlichen Plangebiet umgesetzt wurde. Neue Unterkünfte sollen entstehen im Nordwesten als Ferienwohnungen und Ferienhäuser.

Zusätzlich dient die Anlage mit den großzügigen Grünflächen der Erholung und als Ausgangspunkt für Rad- und Wandertouren. Wellness- (Sauna) und Sportangebote (Schwimmbecken) sind ebenso vorgesehen wie Spielbereiche für Kinder. Auf Grund der Lagegunst zu überregionalen Radwanderrouten wird im Plangebiet ein Radlerrast mit entsprechenden Verköstigungsmöglichkeiten angeboten.

Die bestehenden Funktionsbauten im Südwesten der Anlagen können weiterhin als solche genutzt und um ein Winterlager für Boote ergänzt werden. Auf Grund der Nähe zur Küste bietet sich die bereits vorgenutzte Fläche als entsprechende Lagerfläche zur Unterstützung des maritimen Tourismus an. Die längliche Figur des Bootslagers wird bewusst in Nord-Süd-Richtung gestellt. Die Bootshalle nimmt damit die historische Gebäudestruktur der ehemaligen Stallanlagen auf und rahmt gemeinsam mit der denkmalgeschützten Stallanlage im Osten den Blick von Süden aus nach Norden auf das historische Gutshaus.

Die Installation von PV-Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien auf Gebäuden ist vorgesehen und ist in der verbindlichen Bauleitplanung und wegen des Umgebungsschutzes in Absprache mit dem Denkmalamt zu regeln.

4.2) Planerische Festsetzungen

Der Bereich wurde mit der 6. Änderung des FNP zu einem *Sonstigen Sondergebiet Sport, Freizeit & Ferienwohnen (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB I.V m. § 11 BauVO) für Hallensport- u. Freiflächensport sowie Freizeitnutzung und Ferienwohnen.*

Art der baulichen Nutzung

Für sonstige Sondergebiete sind regelmäßig die Zweckbestimmung und die zugelassenen Arten der Nutzung darzustellen und festzusetzen (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

Insbesondere die historischen denkmalgeschützten Gebäude und der parkartige Baumbestand in Kombination mit den weiten Blicken in die offene Landschaft geben der Anlage einen besonderen Charakter. Angesichts der besonderen Lage und dem sanierten Gebäudebestand ist bei dem Beherbergungsbetrieb von einem höheren touristischen Segment auszugehen.

Ausgewiesen werden soll ein Sondergebiet „*Fremdenverkehr*“, das vorwiegend der Unterbringung von Gast- und Beherbergungsbetrieben sowie sonstigen touristischen Unterkünften dient.

Als Einrichtungen sind neben dem Hauptzweck der Beherbergung alle Nutzungseinheiten zulässig, die dem Betrieb als Beherbergungsstätte dienen wie z.B. Stellplätze, Wellnesseinrichtungen (Schwimmbad, Sauna), Wohnungen für das leitende und betreuende Personal. Zusätzlich finden Berücksichtigung :

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

Ungeachtet der Frage, ob es sich um Beherbergung oder um kurzfristige Vermietung möblierten Wohnraums mit der Möglichkeit einer temporären Häuslichkeit handelt, entsprechen auch die touristischen Unterkünfte der allgemeinen Zweckbestimmung, zumal die gewerbliche Fremdenvermietung in der Praxis von vielfältigen Mischformen gekennzeichnet ist. Allen touristischen Beherbergungsnutzungen ist gemein, dass sie einem ständig wechselnden Personenkreis dienen. Die Unterkünfte werden gegen Entgelt vorrübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt.

Gemäß Urteil des OVG Greifswald vom 19.02.2014 (3 L 212/12) sind Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zwar bauplanungsrechtlich unterschiedliche Nutzungsarten. Allerdings, so führt die Urteilsbegründung weiter aus,

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

ein besonderes Gewicht zu“.

Mit zentralem Empfang und Aufenthaltsbereichen, gastronomischer Versorgung sowie allgemein umfangreichem Dienstleistungsangeboten (Wellness, Sport) entspricht die Gesamtanlage einem Beherbergungsbetrieb. Regelmäßig sind auch in sonstigen Sondergebieten nach § 12 BauNVO Stellplätze und Garagen sowie nach § 14 BauNVO untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig.

Ergänzend zur touristischen Anlage soll im südwestlichen Areal größere Lager und Werkstätten entstehen, die in ihrem Zweck der Gesamtanlage zuzuordnen sind. Unabhängig davon soll die Möglichkeit zur Errichtung eines Bootslagers gegeben werden. Der Lager-/Werkstättenbereich soll separat ausgewiesen werden, um eine funktionelle zu gewährleisten. So können hier auch Räumlichkeiten entstehen, die weniger vom Umgebungsschutz der denkmalgeschützten betroffen sind.

4.3) Flächenbilanz

Bisherige Darstellung	zukünftige Darstellung	Flächen Planung
SO „Sport, Freizeit & Ferienwohnen"	SO „Fremdenverkehr"	4.4 ha
Fläche für die Landwirtschaft	SO „Lager, Werkstatt“	0,9 ha
gesamt		5.3 ha

4.4) Erschließung

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

Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

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

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

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

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

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

Eine Löschwasserversorgung in Höhe des Grundschutzes (48 m³ für 2 Stunden) ist über das Trinkwassernetz des ZWAR nach aktueller Einschätzung in Vorwerk wahrscheinlich nicht gewährleistet.

Hier sind gesonderte Maßnahmen vorzusehen. Bereitzustellen sind mind. 48,00 m³/h Löschwasser. Diese Werte sind als Löschwassermenge für die zweistündige Erstbrandbekämpfung gemäß DVGW - Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 zu verstehen.

Energieversorgung

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

Abfallentsorgung

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

5. Auswirkungen auf Natur und Umwelt

5.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

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

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

sind zu ermitteln. Derzeit laufen die erforderlichen faunistischen Kartierungen zur Bewertung des Standorts sowie möglicher Konflikte.

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

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

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

5.2) Allgemeines

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

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

Gemeinde Sagard, September 2023