

Niederschrift

Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung Bau und Umwelt der Gemeinde Sagard

Sitzungstermin:	Mittwoch, 24.04.2024
Sitzungsbeginn:	18:00 Uhr
Sitzungsende:	18:50 Uhr
Ort, Raum:	"Grundschule Halbinsel Jasmund" Gebäude 2, Schulstraße 15, 18551 Sagard

Anwesend

Vorsitz
Tom Zimpel

Mitglieder
Dirk Bohl
Siegfried Bruhn
Mirk Ewert
Jörg Gromoll
Tino Kleindienst
Steffen Kubat

Protokollant
Josephine Schüler

Gäste:

Tagesordnung

öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
- 2 Änderungsanträge zur Tagesordnung
- 3 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 28.02.2024
- 4 Bürgerhinweise und Anträge
- 5 Beratung zu Beschlussvorlagen
- 5.1 Beratung über den Antrag auf Errichtung zweier Freiflächenphotovoltaikanlagenparks (Solarparks) zwischen Quatzendorf und Promoisel 078.07.521/24
- 5.2 Grundsatzbeschluss über den Antrag auf Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 "Martinshafen" und des Bebauungsplanes Nr. 19 "Hafendorf Martinshafen" 078.07.483/23-01
- 5.3 Beschluss über die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 "Camping- und Ferienpark Sagard" sowie Billigung des Entwurfs 078.07.523/24
- 5.4 Beratung über einen Antrag auf Böllerverbot im OT Vorwerk 078.07.524/24
- 6 Mitteilungen und Fragen der Ausschussmitglieder
- 7 Schließen der Sitzung

nicht öffentlicher Teil

- 8 Eröffnung des nicht öffentlichen Teiles der Sitzung
- 9 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 28.02.2024
- 10 Beratung zu Beschlussvorlagen
- 10.1 Stellungnahme nach § 36 BauGB zum Vorhaben Nutzungsänderung der Geschäftsräume im Erdgeschoss zu Wohnungen 078.07.520/24
- 11 Mitteilungen und Fragen der Ausschussmitglieder
- 12 Schließen der Sitzung

Protokoll

öffentlicher Teil

1 **Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit**

Der Ausschussvorsitzende eröffnet um 18:00 Uhr die Sitzung. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit mit 7 anwesenden Mitgliedern fest.

2 **Änderungsanträge zur Tagesordnung**

Anträge auf Änderung der Tagesordnung liegen nicht vor, die Tagesordnung wird einstimmig ohne Enthaltung, bestätigt.

3 **Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 28.02.2024**

Es gibt keine Änderungen/Ergänzungen zur Niederschrift. Die Niederschrift vom 28. Februar 2024 wird einstimmig ohne Enthaltungen genehmigt.

4 **Bürgerhinweise und Anträge**

Keine

5 **Beratung zu Beschlussvorlagen**

5.1 **Beratung über den Antrag auf Errichtung zweier Freiflächenphotovoltaikanlagenparks (Solarparks) zwischen Quatzendorf und Promoisel** **078.07.521/24**

Mit Mail vom 18.3.2024 beantragte die MaxSolar GmbH die Errichtung und den Betrieb einer Agri-Photovoltaikanlage in der Gemeinde Sagard auf 2 Flächen auf insgesamt 10 ha.

Die Vorhabenbeschreibung befindet sich in der Anlage.

Hinweise:

1. Das beantragte Plangebiet liegt komplett im Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ und in einem bislang auf Rügen einzigartigen, unverbauten Naturraum. Es wäre eine Klärung notwendig, ob eine Herausnahme durch die Untere Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt wird. Eine telefonische Rücksprache mit der UNB hat ergeben, dass derzeit keine abschließende Antwort gegeben werden kann. Es besteht wohl in MV noch keine Einigkeit darüber, wie mit Photovoltaikanlagen in Landschaftsschutzgebieten umgegangen werden soll. Im Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) sind nur Windkraftanlagen benannt, die in Landschaftsschutzgebieten zulässig sein sollen. Das gesamte Gebiet wird mit einem 2 m hohen Zaun eingezäunt werden.
2. Die öffentliche Erschließung ist nicht gegeben. Der im Projektantrag angegebene unausgebaute Weg nach Quatzendorf ist nicht öffentlich, sondern verläuft über private Grundstücke (siehe Luftbild). Bei Zustimmung wäre eine privatrechtliche Klärung der

Zuwegung erforderlich.

Für den Bau des Agri-Solarparks Volksitz wäre ein Bebauungsplan aufzustellen und der Flächennutzungsplan zu ändern. Die gesamten Planungskosten des Bauleitplanverfahrens werden von der MaxSolar GmbH getragen.

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Umwelt möge entscheiden, ob die erforderliche Beschlussvorlage zustimmend oder ablehnend durch die Amtsverwaltung vorbereitet werden soll.

Die Projektleiter Herr Büttner und Herr Henningsen stellen das Projekt vor.

- die Stromproduktion ist nur die Sekundärnutzung der Ackerfläche, landw. Nutzung bleibt Hauptnutzung (96%)
- Gespräche mit Baltic Agrar haben bereits stattgefunden
- es kann Strom für 1240 Haushalte produziert werden
- alles Erdkabel, keine Strommasten, Gespräche mit E.Dis erfolgten ebenfalls bereits
- finanzielle Vorteile für die Gemeinde:
 - 90% der Gewerbesteuer bleiben bei der Gemeinde
 - die Gemeinde kann mit 0,2 cent/kWh beteiligt werden (Zusicherung erst nach Satzungsbeschluss)
 - sollte die Firma verkauft werden, werden diese Regelungen mitverkauft und vertraglich vereinbart
- mögliche Partizipationsmodelle:
 - Bürgersolarpark
 - Schwarmfinanzierung
 - Anwohnerstromtarif (Ökostrom : für 2.500 kWh ca. 75,00€ mtl. Rate)
 - Strombonuszahlungen (50-100 €)
- Zuwegung (Ankauf, Pachten, Sanierung) erfolgt auf Kosten der Investoren

Beschluss:

Der Bauausschuss der Gemeinde Sagard beschließt die erforderliche Beschlussvorlage zustimmend zur nächsten Gemeindevertretersitzung vorzubereiten.

Ausgeschlossen ist/sind:

Abstimmungsergebnisse				
anwesend	ja	nein	Enthaltung	ausgeschl.*
7	6	0	1	0

* Verfahrensvermerk: Mitwirkungsverbot Aufgrund des § 24 der KV M-V

5.2 Grundsatzbeschluss über den Antrag auf Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 "Martinshafen" und des Bebauungsplanes Nr. 19 "Hafendorf Martinshafen"

078.07.483/23-01

Der Vorhabenträger und Eigentümer der Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Martinshafen“ und des Bebauungsplanes Nr. 19 „Hafendorf Martinshafen“ hat einen Antrag auf Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Martinshafen“ gestellt. Da beide Bebauungspläne aneinandergrenzen, ist vom Antrag auch der Bebauungsplan Nr. 19 „Hafendorf Martinshafen“ betroffen (Antrag und Zeichnung in der Anlage 1 und 2).

Beantragt wurden folgende Änderungen:

1. Verlegung der im Bereich der jetzigen Straße geplanten Brücke weiter nach Westen in das Hafengelände (siehe Darstellung Anlage 3)
2. Verlegung der Straße im Bereich der Segelschule weg von der Wasserlinie in den nördlichen Grundstücksbereich und Verlegung des östlichsten Baufeldes B 3 (gelb markiert in Anlage 2) in den Bereich parallel zur Wasserlinie
3. Anpassung des Hafenbeckens zwischen altem und neuem Brückenstandort (Ausdehnung weiter nach Norden)
4. Zusammenlegung der Teilflächen B 2 mit B 1 mit einheitlicher Firsthöhe auf 15,00 m über HN (B1 laut B-Plan 12,00 m über HN) und dadurch Schaffung von 1 bis 2 zusätzlichen Geschossen (max. 4-Vollgeschosse) mit Erhöhung der GR (Grundfläche) um 600 m² bei gleichzeitiger Reduzierung der GR in östlicher Teilfläche B1 (von 1.200 m² auf 600 m²) - siehe Anlage 2 (lila dargestellt)

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Umwelt hat in seiner Sitzung am 28. Februar 2024 über die einzelnen Anträge beraten und schlägt der Gemeinde vor, den Änderungsanträgen 1-3 zuzustimmen und dem Änderungsantrag 4 nur dann, wenn die Gebäudehöhen auf 12 m reduziert werden.

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung folgende Beschlussfassung:

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sagard beschließt die beantragten Änderungen wie folgt zu:

1. Der Verlegung der im Bereich der bestehenden Straße geplanten Brücke weiter nach Westen in das Hafengelände wird zugestimmt (siehe Darstellung 3)
2. Der Verlegung der Straße im Bereich der Segelschule weg von der Wasserlinie in den nördlichen Grundstücksbereich und Verlegung des östlichsten Baufeldes B 3 (gelb markiert in Anlage 2) in den Bereich parallel zur Wasserlinie wird zugestimmt.
3. Der geplanten Anpassung des Hafenbeckens zwischen altem und neuem Brückenstandort (Ausdehnung weiter nach Norden) wird zugestimmt.
4. Die Zusammenlegung der Teilflächen B 2 mit B 1 mit einheitlicher Firsthöhe auf 15,00 m über HN (B1 laut B-Plan 12,00 m über HN) und dadurch Schaffung von 1 bis 2 zusätzlichen Geschossen (max. 4-Vollgeschosse) mit Erhöhung der GR (Grundfläche) um 600 m² bei gleichzeitiger Reduzierung der GR in östlicher Teilfläche B1 (von 1.200 m² auf 600 m²) - siehe Anlage 2 (lila dargestellt) **wird abgelehnt**, da der Erhöhung der Firsthöhen auf 15,00 m nicht zugestimmt wird. Die im B-Plan festgesetzte Firsthöhe von 12,00 m soll nicht geändert werden. Damit sind die anderen Anträge (Erhöhung GR und Geschossigkeit) hinfällig.

Für die beantragten Änderungen sind die Änderungen der rechtswirksamen Bebauungspläne erforderlich.

Ausgeschlossen ist/sind:

Abstimmungsergebnisse				
anwesend	ja	nein	Enthaltung	ausgeschl.*
7	6	0	1	0

* Verfahrensvermerk: Mitwirkungsverbot Aufgrund des § 24 der KV M-V

**5.3 Beschluss über die Aufstellung der 1. vereinfachten
Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Nr. 23 "Camping- und Ferienpark Sagard" sowie
Billigung des Entwurfs**

078.07.523/24

Die Gemeinde Sagard hat am 20.09.2023 einen städtebaulichen Vorvertrag zur Übernahme der Kosten für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 abgeschlossen (Beschluss-Nr. 078.07.425/23 vom 6.9.2023). Planungsziele der Änderung sind: Erhöhung der GRZ von 0,25 auf 0,3 im Bereich des Sondergebietes Ferienhausgebiet und Ergänzung des Plangebietes um den geplanten Lärmschutzwall (statt Lärmschutzwand).

Die Planungsaufträge für den B-Plan und den Artenschutz wurden erteilt. Der Entwurf der Planung liegt nunmehr vor und muss von der Gemeinde gebilligt werden.

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung folgende Beschlussfassung:

Beschlussvorschlag:

1. Für den Bereich des Sondergebietes Ferienhausgebiet im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 „Camping- und Ferienpark Sagard“ westlich der Landesstraße L30 und nördlich der Straße „Boddenblick“ (ehemalige Kreidebahn) soll der rechtswirksame Plan geändert werden (Erhöhung der GRZ (Grundflächenzahl) von 0,25 auf 0,3). Östlich soll der Plan um einen Bereich für Aufschüttung eines Lärmschutzwalls ergänzt werden.
2. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Hierbei ist anzugeben, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt wird.
3. Die Entwürfe der 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 „Camping- und Ferienpark Sagard“ der Gemeinde Sagard mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Begründung werden gebilligt.
4. Das Amt Nord-Rügen wird beauftragt, die Entwürfe des Planes mit dem VEP sowie der Begründung und der schalltechnischen Beurteilung nach § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und die betroffenen Behörden von der Auslegung zu benachrichtigen und nach § 4(2) BauGB zu beteiligen.
5. Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB abgesehen und sofort die Veröffentlichung im Internet nach § 3(2) BauGB durchgeführt.

Ausgeschlossen ist/sind:

Abstimmungsergebnisse				
anwesend	ja	nein	Enthaltung	ausgeschl.*
7	5	1	1	0

* Verfahrensvermerk: Mitwirkungsverbot Aufgrund des § 24 der KV M-V

**5.4 Beratung über einen Antrag auf Böllerverbot im OT
Vorwerk**

078.07.524/24

Es liegt ein Antrag vom Apparthotel Mare Balticum auf ein Böllerverbot im OT Vorwerk vor.

Über den Jahreswechsel würden sie gerne an Familien mit Hunden vermieten. Voraussetzung wäre allerdings, dass in der Umgebung keine Böller oder Raketen abgeschossen werden dürfen (Böllerverbot). In anderen Urlaubsgebieten z. B. auf Sylt oder im Süden der Insel

Rügen ist dies bereits angeblich möglich.

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung den Antrag auf Böllerverbot im OT Vorwerk abzulehnen.

Ausgeschlossen ist/sind:

Abstimmungsergebnisse				
anwesend	ja	nein	Enthaltung	ausgeschl.*
7	7	0	0	0

* Verfahrensvermerk: Mitwirkungsverbot Aufgrund des § 24 der KV M-V

6 Mitteilungen und Fragen der Ausschussmitglieder

Es gab keine Fragen und Hinweise der Abgeordneten.

7 Schließen der Sitzung

Der Ausschussvorsitzende beendet um 18:29 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung.

Vorsitz:

Protokollant:

Tom Zimpel

Josephine Schüler