Beschlussvorlage

078.07.108/20
öffentlich

Beschluss über die Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sagard für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 "Camping- und Ferienpark Sagard"

Organisationseinheit:	*Datum*
Bauleitplanung *Bearbeitung:* Birgit Riedel	23.01.2020

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Gemeindevertretung der Gemeinde Sagard (Entscheidung)	04.03.2020	Ö

Sachverhalt

Am 20.2.2019 hat die Gemeinde Sagard grundsätzlich beschlossen, einen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit paralleler Flächennutzungsplanänderung für einen Camping- und Freizeitpark in Sagard aufzustellen (Beschluss-Nr. 078.6.36-502/19. Durch städtebaulichen Vorvertrag vom 26.2.2019 wurden die Kosten für die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes und der erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes auf den Vorhabenträger übertragen.). Der Aufstellungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 21.8.2019 gefasst.

Beschlussvorschlag

1. Für den Bereich des sich in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 „Camping- und Ferienpark Sagard westlich der Glower Straße und nördlich der Straße nach Martinshafen soll der Flächennutzungsplan geändert werden.

Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Entstehen soll eine Ferienanlage mit rund 40 Ferienhäusern (als Ferienhausgebiet) sowie bis zu 45 Standplätzen (als Camping-bzw. Wochenendplatz). Gleichzeitig soll mit der Anlage die touristische Infrastruktur am Ort ergänzt werden (zielgruppenabhängige Spiel-/ Beschäftigungsangebote wie z.B. Spiel-scheune) und damit die im Ort bestehenden Beherbergungsangebote gestützt werden.

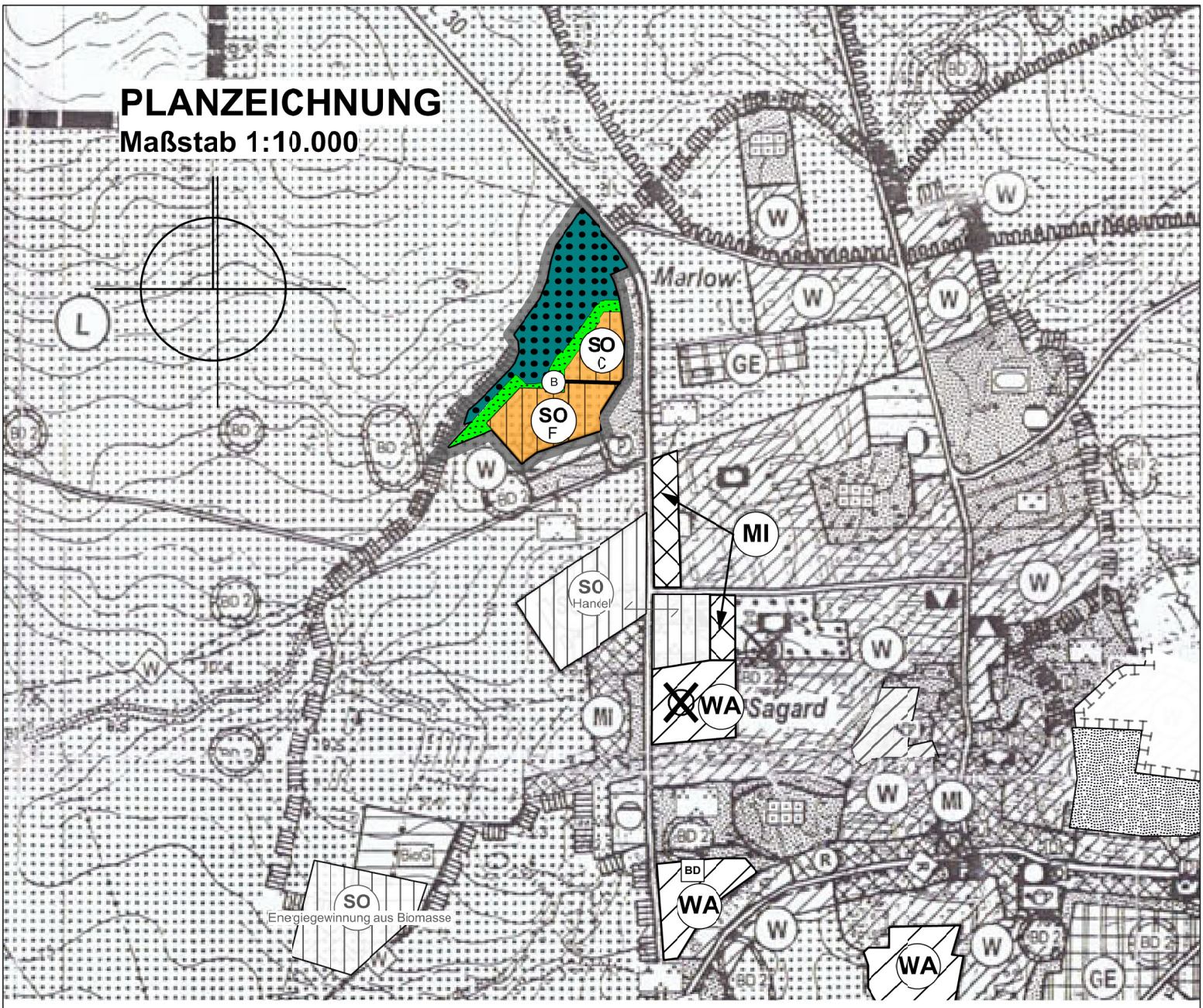
2. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfes wurde auf der Grundlage des städtebaulichen Vorvertrages vom 26.2.2019 das Planungsbüro Raith, Hertelt, Fuß aus Stralsund beauftragt.
3. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
4. Die Vorentwürfe der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung werden gebilligt.
5. Das Amt Nord-Rügen wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4(1) BauGB und der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB durchzuführen. Die Planung ist anzuzeigen.

Finanzielle Auswirkungen

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

Anlage/n

1	Vorentwurf Planzeichnung
2	Vorentwurf der Begründung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Anlage zur PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr.1 BauGB ; §§ 1 - 11 BauNVO)

01.04.01 SO F / SO C — Sondergebiete,
- Ferienhausgebiet (§ 10 BauNVO)
- Campingplatzgebiete (§ 10 BauNVO)

9. GRÜNFLÄCHEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

09.01.00 Grünflächen

12. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)

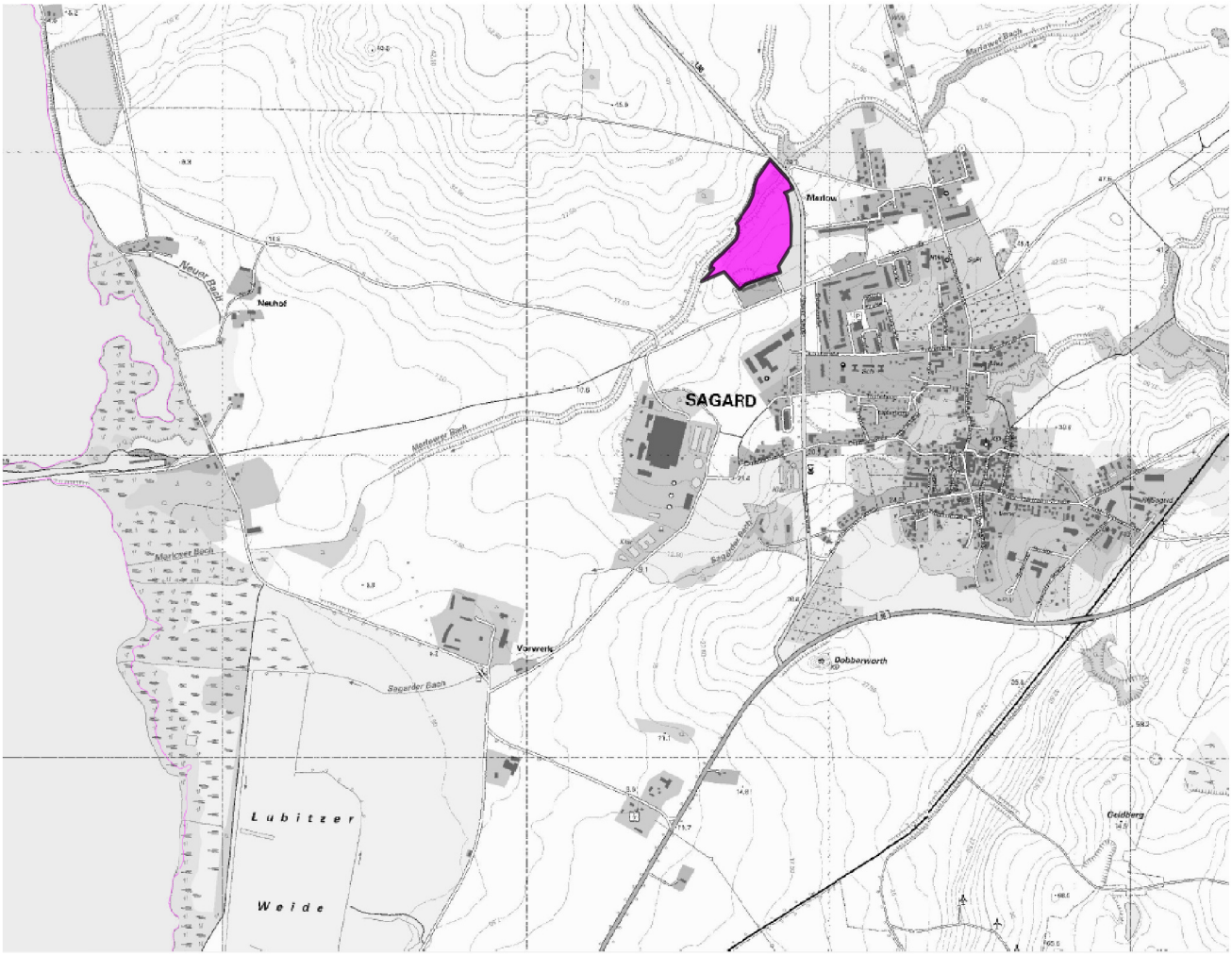
12.02.00 Flächen für Wald

13. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 5 Abs. 4 BauGB)

13.02.00 L / B — Umgrenzung von Schutzgebieten und -objekten im Sinne des Naturschutzrechts , hier:
- Landschaftsschutzgebiet
- Biotop (ohne Flächendarstellung)

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.13.00 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 14. Änderung des Fächennutzungsplans



Übersichtskarte (unmaßstäblich)

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin

Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe **www.stadt-landschaft-region.de** **Frankendamm 5, 18439 Stralsund**

Gemeinde Sagard

14. Änderung des Flächennutzungsplans

für den Bereich des "Camping- und Ferienparks Sagard"
(vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23)

Vorentwurfsfassung

Fassung vom 23.01.2020, Stand 23.01.2020 Maßstab 1:10.000

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt

Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 378564

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203496

www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

13. Änderung des Flächennutzungsplans

für den Bereich des
„Camping- und Ferienparks Sagard“
(vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23)

Gemeinde Sagard

Vorentwurfsfassung

(Beteiligung nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.) Grundsätze 2
1.1.) Geltungsbereich 2
1.2.) Ziele der Planung 2
1.3.) Übergeordnete Planungen 3
1.3.1.) Grundsätze der Raumordnung 3
1.3.2.) Flächennutzungsplan 4
1.4.) Zustand des Plangebietes 4
1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes 4
1.4.2.) Schutzgebiete und Objekte 5
2.) Städtebauliche Planung 7
2.1.) Nutzungskonzept 7
2.2.) Flächendarstellung 7
2.3.) Flächenbilanz 8
2.4.) Erschließung 8
2.4.1.) Verkehrliche Erschließung 8
2.4.2.) Ver- und Entsorgung 8
3.) Auswirkungen 9
3.1.) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung 9
4.) Umweltprüfung 10
4.1.) Allgemeines / Zusammenfassung 10

1.) Grundsätze

1.1.) Geltungsbereich

Der Planbereich besteht aus einer Brachfläche nördlich der Wohnbebauung *Boddenblick bzw, westlich der Glower Straße* (L30).

1.2.) Ziele der Planung

Mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplans soll die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 „Camping- und Ferienpark Sagard“ vorbereitet werden. Mit der Entwicklung des „Camping- und Ferienparks mit allgemeiner zentraler touristischer Infrastruktur soll das touristische Angebot in der Gemeinde ergänzt und Angebotslücken geschlossen werden. Entstehen soll eine Ferienanlage mit rund 40 Ferienhäusern (als Ferienhausgebiet) sowie bis zu 45 Standplätzen (als Camping- bzw. Wochenendplatz). Gleichzeitig soll mit der Anlage die touristische Infrastruktur am Ort ergänzt werden (zielgruppenabhängige Spiel- / Beschäftigungsangebote wie z.B. Spielscheune) und damit die im Ort bestehenden Beherbergungsangebote gestützt werden.

1.3.) Übergeordnete Planungen

1.3.1.) Grundsätze der Raumordnung

Nach Festlegung im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP) 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. Die B 96 ist bis zum Abzweig Fährhafen als Teil des überregionalen, im weiteren Verlauf als Teil des regionalen Straßennetzes dargestellt. Der straßenbegleitende Radweg ist Bestandteil des regional bedeutenden Radroutennetzes.

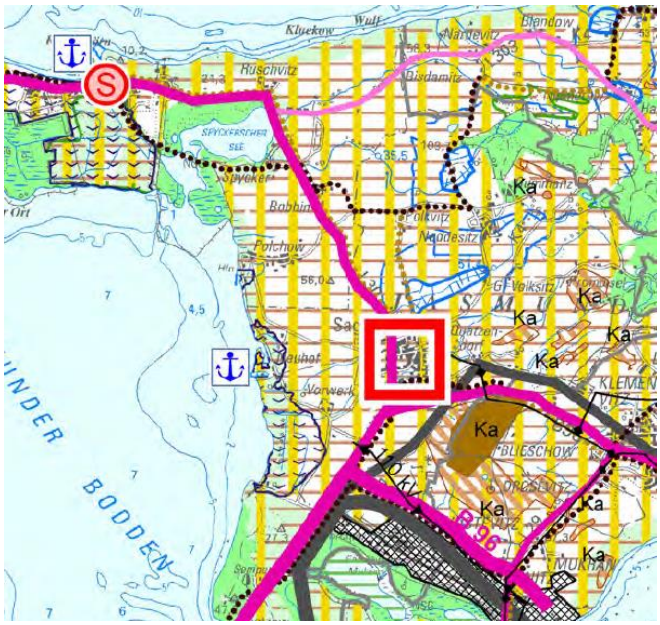


Abbildung 1: Karte RREP VP, Ausschnitt ohne Maßstab

Nach 4.1.3(4) RREP stehen in den Tourismusschwerpunkträumen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Das Beherbergungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden. Nach 3.1.3(14) RREP ist dabei in Tourismusräumen sowohl eine qualitative als auch eine quantitative Entwicklung von Camping- und Wohnmobilplätzen anzustreben. Allgemein sind dabei überwiegend Stellplätze für einen wechselnden Besucherverkehr anzubieten. Allgemein soll der Tourismus als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden.
Mit der Entwicklung eines Camping- und Ferienparks wird der gewerbliche Tourismus im Ort gestärkt.

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 nicht betroffen. Die Flächen im Plangebiet werden nicht landwirtschaftlich genutzt.

Gemäß der Grundsätze zur Siedlungsentwicklung ist grundsätzlich der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben (4.1(6) RREP). Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen (4.1(7) RREP).
Mit der Entwicklung einer Brachfläche, die bereits früher für eine bauliche Entwicklung vorgesehen war und die nach früheren massiven Erdbewegungen in Vorbereitung für eine Erschließung bereits anthropogen überformt ist, wird die städtebauliche Entwicklung auf vorgeprägte Flächen gelenkt.

Im Jahr 2016 wurden diese Grundsätze der Raumordnung durch das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V, 2016) inhaltlich ergänzt. Im Programmsatz 4.1 (5) LEP M-V wird dabei als Ziel der Raumordnung festgelegt, dass in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen sind. Dabei sind auch die bislang nicht ausgeschöpften Flächenpotenziale aus den Bauleitplänen in die Prüfung einzubeziehen. Die Innenentwicklungspotenziale im Sinne 4.1 (5) LEP M-V beinhalten ausdrücklich Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz. Sofern der Grundsatz Innen vor Außen nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Die in der Gemeinde Sagard bestehenden touristischen Sondergebiete liegen schwerpunktmäßig in den Ortsteilen Neddesitz sowie (zukünftig) Martinshafen:

- In Neddesitz bestehen im Bereich der großen Hotel- / Ferienanlage Nachverdichtungsmöglichkeiten v.a. für den Bau von Ferienhäusern bzw. –wohnungen.
- In Martinshafen wurde mit den Bebauungsplänen Nr. 12 „Martinshafen“ sowie 19 „Hafendorf Martinshafen“ Baurecht für eine umfangreiche touristische Entwicklung geschaffen.

Weder Neddesitz noch Martinshafen liegen in fußläufig zu bewältigender Distanz zum historischen Ortszentrum, so dass der Hauptort der Gemeinde bislang städtebaulich hinsichtlich der Angebotsstruktur nur wenig vom Fremdenverkehr profitieren konnte.

Mit Stellungnahme vom 29.10.2019 wurde durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung bestätigt, dass Ziele der Raumordnung dem vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 nicht entgegenstehen.

1.3.2.) Flächennutzungsplan

Der Standort ist im wirksamen Flächennutzungsplan gemäß der früheren Nutzung als landwirtschaftliche Fläche bzw. entlang der *Glower Straße* als Grünfläche ausgewiesen (vgl. Abbildung 2).

Im Verfahren der 2. Änderung des Flächennutzungsplans hatte die Gemeinde für den Bereich bereits eine Darstellung als Ferienhausgebiet geplant. Die 2. Änderung wurde für das Plangebiet jedoch nicht zur Genehmigung beantragt und die das Plangebiet betreffende entsprechende Teilfläche folglich auch von der Bekanntmachung der 2. Änderung ausgenommen, so dass die Darstellung des Ursprungsplans für diesen Bereich wirksam weiterhin bleibt.

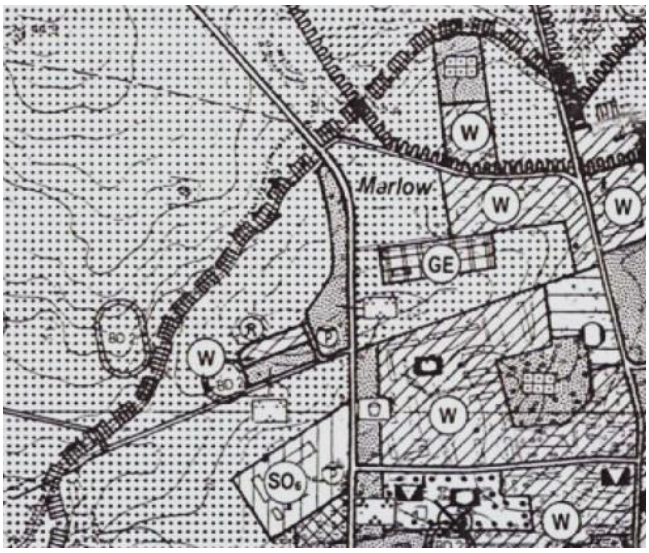


Abbildung 2: Flächennutzungsplan (Ursprungsfassung, Ausschnitt ohne Maßstab)

1.4.) Zustand des Plangebietes

1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine durch die beiden Straßen *Glower Straße* (L30) und *Boddenblick* im Süden und Osten sowie dem Malower Bach im Nordwesten umschriebene Fläche.

Die unbebaute Fläche des Plangebiets liegt seit mehr als 20 Jahren brach, nachdem in Vorbereitung der Erschließung eines in den 90er Jahren geplanten Wohngebiets (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1.1 „Wohnpark Sagard“) bereits umfangreiche Erdarbeiten durchgeführt worden waren. Von der damals geplanten umfangreichen Bebauung wurde seinerzeit nur die Wohnbebauung *Boddenblick* 1 bis 19 fertig gestellt, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche berücksichtigt wurde.

Entlang des Malower Baches besteht eine Gehölzstruktur, welcher insgesamt der Status als Wald im Sinne § 2 LWaldG M-V zukommt. Grundsätzlich soll Wald nur in notwendigem Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden (vgl. § 1a BauGB). Sofern eine Waldumwandlung unumgänglich wird, ist eine ausgeglichene Waldbilanz anzustreben. Für die Bewertung der Waldumwandlung sowie der Ersatzaufforstung ist dabei eine Bewertung nach dem Bewertungsmodell der Landesforst verbindlich. Demnach bewirkt ein Quadratmeter Waldumwandlung am Standort einen Eingriff von 2,78 Waldpunktgen, während ein Quadratmeter Aufforstung am Standort 2,46 Waldpunkte leistet. Das Ziel einer ausgeglichen Waldbilanz ist demnach gewährleistet, wenn die umzuwandelnde Waldfläche mit einem Faktor von 1,13 kompensiert wird.

Im Zuge der parallelen Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 wurde mit dem zuständige Forstamt eine kleinräumig flächenscharfe Abstimmung über den Waldbestand, über in Aussicht gestellte Umwandlungs- sowie Ersatzaufforstungsflächen getroffen.

Östlich in einem Abstand von rund 45 m grenzt die stark befahrene *Glower Straße* (L 30) an. Gemäß Verkehrsmengenkarte 2015 ist für die Zählstelle Bobbin (1764) ein DTV-Wert von 6.355 Kfz/24 h bei 241 Kfz SV ausgewiesen. Für 2019 wurde an der Dauerzählstelle Bobbin eine Verkehrsmenge DTV von gerundet 6.700 Kfz/24h; DTV mit Schwerverkehr SV= 220 Kfz/24h erfasst. Für das Jahr 2030 ist unter Zugrundelegung der landesweiten Hochrechnungsfaktoren[1] von einem DTV-Wert von rund 7.200 Kfz/24h; DTV bei SV = 250 SV/24h auszugehen.

Die tatsächliche Immissionsbelastung wird dabei maßgeblich von der Geschwindigkeitsbegrenzung auf der *Glower Straße* (L 30) beeinflusst, wobei südlich des Knotens *Kreidebahn* - auch wenn keine ausgewiesene Ortsdurchfahrt besteht - eine Beschränkung auf 50 km/h gilt. Die nördlich des Knotens liegende freie Strecke ist unbeschränkt. Im Zuge des beabsichtigten Ausbaus der L 30 (Umsetzung voraussichtlich ab 2021) wird der Knoten *Kreidebahn* mit einer Mittelinsel / Querungshilfe ausgestattet, so dass auch zukünftig von einer reduzierten Geschwindigkeit auszugehen ist. Die Belastung durch das Kopfsteinpflaster entfällt mit Umsetzung des Straßenausbaus.

1.4.2.) Schutzgebiete und Objekte

Das Plangebiet liegt selber außerhalb von Schutzgebieten, die Gemeinde Sagard liegt jedoch eingebettet in einer vielfältigen Schutzgebietskulisse.

Schutzgebiete nach internationalem Recht befinden sich erst in größerer Entfernung von über 1,0 km zum Plangebiet (EU-Vogelschutzgebiet DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“, FFH-Gebiet DE 1446-302“Nordrügensche Boddenlandschaft“).

Die Ortslage wird vollständig vom Landschaftsschutzgebiet L81 „Ostrügen“ umschlossen. Die Grenze folgt im Bereich des Plangebiets dem Marlower Bach und grenzt damit an das Plangebiet an.

Abbildung 3: Schutzgebiete (LSG grün), Biotope (blau, dunkelgrün) und Trinkwasserschutzgebiete (blau schraffiert) (Quelle Umweltkarten M-V)

Innerhalb bzw. im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich gesetzlich nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope.

- Im Süden innerhalb des Plangebiets liegt das Biotop RUE05280 temporäres Kleingewässer als undiff. Röhricht; verbuscht/ stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg“ mit einer Gesamtfläche von 1.439 qm. Tatsächlich stellt sich der Bereich als Feldgehölz (BFX) dar.
- Der angrenzende Malower Bach ist unter der Nummer RUE05281 als „Naturnaher und unverbauter Bach- und Flußabschnitt, einschl. der Uferveg. bzw. als naturnaher Bruch-, Sumpf- und Auwald“ mit einer Gesamtfläche von 8,4 ha geschützt.
- Nordwestlich des Geltungsbereiches sind das bestehende temporäre Kleingewässer unter der Nummer RUE05282 mit einer Fläche von 2.179 qm sowie mit der Nummer RUE05283 das naturnahen Feldgehölz, Buche mit einer Gesamtfläche von 2.535 qm als Biotop erfasst.

Im Zuge der Biotoptypenkartierung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 wurde neben dem Feldgehölz ein Feuchtgebüsch (VWN) mit einer kleinen Schilfröhrichtfläche (VRP) kartiert, die

[1] Gem. Straßenbauamt Stralsund: Hochrechnungsfaktor mit Trendprognose Zunahme DTV von 2019 bis 2030 = 1,07; Hochrechnungsfaktor mit Trendprognose Zunahme SV von 2019 bis 2030 = 1,08

dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegen.

In einer Entfernung von ca. 150 m nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein Trinkwasserschutzgebiet mit der Trinkwasserschutzzone III. Eine Betroffenheit des Schutzgebiets ist nicht zu erkennen.

Denkmale oder Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

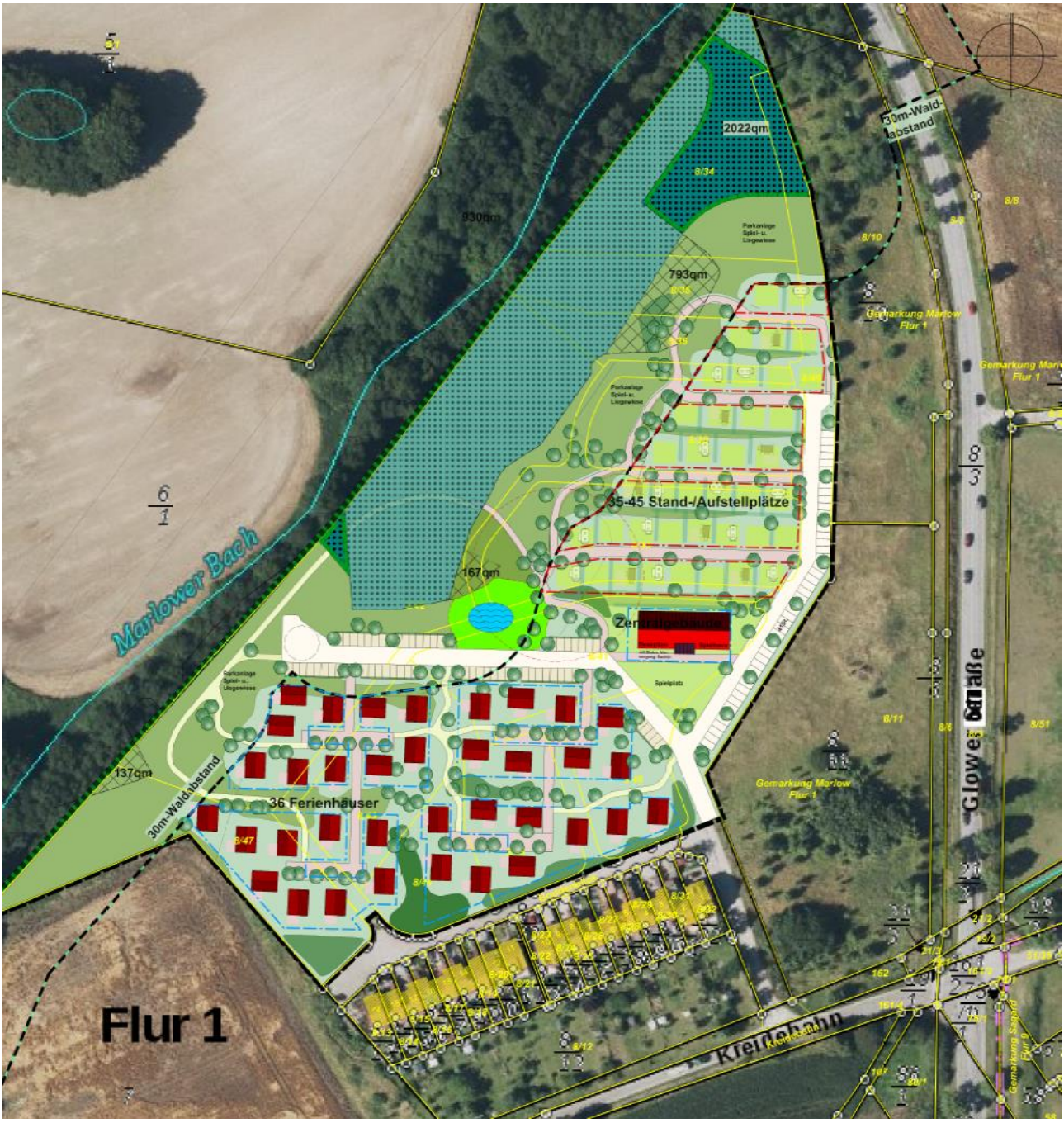


Abbildung 4: Vorhaben- und Erschließungsplan (städtebaulicher Entwurf), Stand 01/2020

2.) Städtebauliche Planung

2.1.) Nutzungskonzept

Die Planung sieht die Ansiedlung eines Ferienparks mit Ferienhausbereich im Süden und einem Campingbereich im Norden als einheitlich bewirtschaftete gewerbliche Ferien- und Freizeiteinrichtung vor. Der Schwerpunkt bei der geplanten Anlage soll dabei weniger auf dem einzelnen Ferienhaus als vielmehr auf den zentralen Angeboten und Einrichtungen sowie der landschaftlichen Qualität der Gesamtanlage liegen (mit parkartiger Grünanlage, Grill- und Spielwiesen, evtl. Sportangeboten wie Boule- oder Beach-Volleyballplatz). Angesprochen werden aktive Urlauber mit eher kürzerer Verweildauer. Durch Ausrichtung auf eine einheitliche gewerbliche Bewirtschaftung (Ferienpark mit eigener touristischer Infrastruktur) wird trotz der Entfernung zum Badestrand eine gute Auslastung mit saisonverlängerndem Effekt erreicht werden können. Der Standort liegt vergleichsweise zentral auf der Insel und günstig an der *Glower Straße* (L30) und damit am überörtlichen Straßenverkehrsnetz, über das für die Gäste die wesentlichen Ausflugsorte an der rügenschen Ostseeküste von Kap Arkona im Norden bis Thiessow im Süden gut erreichbar sind. Gleichzeitig besteht Anschluss an die Ortslage; der zentrale Einzelhandelsstandort des Grundzentrums Sagard an der *Glower Straße* ist fußläufig in rund 300 m erreichbar. Der Standort liegt zudem Eingebettet in das ländliche Wegenetz, über das Fahrradfahrer u.a. den Ortsteil Martinshafen (Freizeithafen) und dort den überregionalen Radweg am Boddenufer (Bergen/Ralswiek – Glowe/Wittow) erreichen. Über die *Schulstraße* ist für Fahrradfahrer das Ortszentrum (mit der mittelalterlichen Kirche und der Brunnenaue) sowie der Ortsteil Neddesitz (Therme, Kreidemuseum) erreichbar.

Die Ferienhausbebauung schließt an die Bestandsbebauung am *Boddenblick* an und wird aus bis zu 40 kleineren Ferienhäusern bestehen. Der Camping- und Wochenendplatzbereich sieht bis zu 45 Stand- bzw. Aufstellplätze für Wohnmobile, Campingwagen bzw. sog. Campinghäuser (Grundfläche bis 40 qm gem. § 1 (5) CWVO M-V) vor. Die Ausrichtung liegt hier auf Kurzzeit- (Wohnmobile) bzw. Touristik-Camping.

An der Schnittstelle der beiden Bereiche soll ein Zentralgebäude mit den gemeinsam genutzten Funktionen von Rezeption, „Tante-Emma-Laden“, Gastronomie sowie Erlebnishalle / Spielscheune als zentrale touristische Attraktion entstehen. Die zentralen Einrichtungen werden dabei auch Gästen anderer Unterkünfte in der Gemeinde zur Verfügung stehen.

2.2.) Flächendarstellung

Für das gesamte Gebiet des geplanten „Camping- und Ferienparks“ werden einheitlich Sondergebiete nach § 10 BauNVO, die der Erholung dienen, dargestellt, wobei der Bereich in ein Campingplatzgebiet im Norden sowie ein Ferienhausgebiet im Süden differenziert wird. Bei diesen der Erholung dienenden Sondergebieten nach § 10 BauNVO handelt es sich um Baugebiete, die vor allem unterschiedliche Formen des Freizeitwohnens zulassen. Campingplatz- und Ferienhausgebiete setzen jedoch ein attraktives und für die Erholung besonders geeignetes Umfeld voraus, so dass neben dem Freizeitwohnen die eigene touristische Infrastruktur als gebietsüblich und gebietsverträglich zuzulassen ist.

Der entlang des Malower Bachs angrenzende Waldstreifen wird in den Änderungsbereich einbezogen und nachrichtlich als Wald dargestellt. Die Gehölzstruktur entlang des Marlower Bachs soll als Wald erhalten und entwickelt werden. Die Waldfläche ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung flächenscharf

Zu Wald ist mit baulichen Anlagen nach § 20 LWaldG M-V ein Abstand von 30 m einzuhalten, mögliche Ausnahmen regelt die Waldabstandsverordnung (WaldAbstVO M-V). Der Waldabstand soll zum Einen eine Bebauung vor den Gefahren des Waldes durch Windbruch und umstürzende Bäume, zum Anderen aber auch den Wald gegenüber siedlungstypischen Auswirkungen wie Hausbrand schützen. Um späteren Konflikten zwischen Wald und Bebauung vorzubeugen, sieht bereits der Flächennutzungsplan grundsätzlich eine Grünfläche als Pufferstreifen zwischen Wald und Baugebiet vor. Die genaue Ausgestaltung sowie die hier möglichen Nutzungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auszugestalten (z.B. als private Parkanlage mit Spiel- und

Liegewiesen).

2.3.) Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

Nutzung	***Planung***
Sondergebiet Campingplatz	0,8 ha
Sondergebiet Ferienhausgebiet	1,8 ha
Grünfläche	0,8 ha
Wald	2,7 ha
Gesamtgebiet	**6,2 ha**

2.4.) Erschließung

2.4.1.) Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Gemeindestraße *Boddenblick*, die von der Verbindungsstraße zwischen Sagard und dem touristisch orientierten Ortsteil Martinshafen (Freizeithafen am Bodden) abzweigt. Der Anschluss an die nahe *Glower Straße* (L30) wird im Zuge des Ausbaus der Ortsdurchfahrt neu gestaltet werden (Knoten *Schulstraße*). Dabei wird zur Verbesserung des Anschlusses an die Ortslage auf der stark befahrenen Glower Straße (L30) eine Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer zur *Schulstraße* eingerichtet.

Camping-und Wochenendplätze müssen an einem befahrbaren öffentlichen Weg liegen oder eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche haben und durch innere Fahrwege ausreichend erschlossen sein. Zufahrten und innere Fahrwege müssen für Feuerwehrfahrzeuge befahrbar sein. An den Enden der Fahrwege müssen Feuerwehrfahrzeuge wenden können

2.4.2.) Ver- und Entsorgung

Die Pflicht zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR). Die Abstimmungen mit dem ZWAR sind rechtzeitig vorzunehmen.

Zur Trinkwasserversorgung besteht Anbindung an das öffentliche Trinkwassernetz des ZWAR im Bereich *Boddenblick*.

Für die Schmutzwasserableitung aus dem Plangebiet stehen angrenzend an das Plangebiet geeigneten Anschlussmöglichkeiten zur Verfügung. Die innere Erschließung ist als dauerhaft private Anlage neu aufzubauen. Bei einer Nutzung der Anlage durch Wohnmobile sind ergänzend technische Entsorgungsmöglichkeiten zur Aufnahme von Inhalten von Chemietoiletten durch separate Sammelbehälter vorzusehen. Bei den Inhalten der Chemietoiletten handelt es sich um Abfall und nicht um Abwasser. Deshalb dürfen diese Stoffe nicht in Abwasseranlagen abgeleitet werden und müssen nach den abfallrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß entsorgt werden. Der ZWAR ist nicht verpflichtet, diese Stoffe zusammen mit dem Abwasser, z.B. aus abflusslosen Sammelgruben zu übernehmen und zu entsorgen.“

Das auf Dachflächen sowie versiegelten Wegeflächen anfallende Niederschlagswasser ist als unverschmutzt bzw. nur geringfügig verschmutzt einzuschätzen. Es kann und sollte daher wie bisher soweit möglich dem Wasserkreislauf zugeführt werden. Am Rande des Plangebiets bestehen umfangreiche Grünflächen, in denen das anfallende Niederschlagswasser versickert werden kann. Bei Bedarf kann ein Überlauf in den angrenzenden Marlower Bach eingerichtet werden.

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m^3/h für mindestens 2 Stunden erforderlich. Eine weiche Bedachung im Sinne § 32 (2) LBauO ist nach derzeitigem Planungsstand nicht vorgesehen.

Im Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- sowie des Biomülls gemäß der aktuellen Abfallsatzung durch den Landkreises 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.

3.) Auswirkungen

3.1.) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen.

- Die *Belange der Wirtschaft*, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung von Arbeitsplätzen. Angesichts der strukturellen Defizite des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen eine hohe Bedeutung einzuräumen (vgl. LEP, S. 21, § 1(6) Nr. 8c BauGB).
  Der Ausbau des Tourismus als des Hauptwirtschaftszweigs der Region entspricht den regionalplanerischen Vorgaben (Tourismusschwerpunktraum gem. RREP VP). Durch Ausrichtung auf eine einheitliche gewerbliche Bewirtschaftung (Ferienpark mit eigenen Infrastrukturangeboten) werden saisonverlängernde Effekte erzielt. Durch Zuordnung zur Ortslage Sagard sowie zu bereits bestehenden Nutzungen (insb. Ortszentrum, Einzelhandelsstandort an *Glower Straße*) entstehen zusätzliche Synergien. Die neuen Gäste werden nicht zuletzt das historische Ortszentrum um die mittelalterliche Kirche beleben und die dortigen Angebote stärken.
- Die *Belange von Freizeit und Erholung*: Angesicht der Lage in einem Tourismusschwerpunktraum genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen hohen Stellenwert.
- Die *Belange von Natur- und Umweltschutz:* Im Geltungsbereich bestehen gesetzlich nach § 20 NatSchAGM-V geschützte Biotope. Durch den aus der ergänzten Flächendarstellung abzuleitenden Bebauungsplan werden neue Eingriffe zugelassen, die gemäß § 1a BauGB in Abarbeitung der städtebaulichen Eingriffsregelung in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Eingriffe werden im Rahmen der Erarbeitung der Entwurfsfassung ermittelt und durch Grünordnungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets sowie v.a. durch externe Maßnahmen (Abbuchung von Ökokonto) ausgeglichen.
- Die *Belange der Forst*: Teile des Plangebiets sowie die das Plangebiet im Nordwesten gebenden Flächen sind Wald nach § 2 LWaldG M-V und unterliegen damit einem besonderen Schutz. Nach § 1a BauGB soll eine Umwandlung von Waldflächen nur in notwendigem Umfang erfolgen. Nach § 20 LWaldG M-V i.V.m. Waldabstandsverordnung M-V ist mit baulichen Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Bei Anlagen, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, sollen nach § 3 WAbstVO M-V keine Unterschreitungen des Waldabstands genehmigt werden.
  Als Folge der Planung ist nach derzeitigem Planungsstand eine Umwandlung einzelner kleinerer Waldflächen erforderlich, um ein zusammenhängendes Baugebiet zu schaffen. Der Waldverlust wird mindestens mit Faktor von 1,13 durch Aufforstungen am Standort (d.h. innerhalb des Plangebiets) kompensiert, so dass keine externe Aufforstungsmaßnahme erforderlich wird. Die genauen Flächen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung flächenscharf festzulegen.

Die privaten Rechte (Bestandsschutz, Nachbarrechte) sind zu berücksichtigen. Das Plangebiet liegt brach, es besteht kein Baurecht nach §§ 30 / 34 BauGB.

Nutzungskonflikte zu angrenzenden Nutzungen sind auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht erkennbar. Die angrenzende Wohnnutzung ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche berücksichtigt. Durch die zukünftige Ferienhausbebauung entsteht ein Ortsteil, der aufgrund der prägenden Nutzungen (Wohnen, Ferienhausnutzung) im Sinne DIN 18009 insgesamt folgende Orientierungswerte zuzuschreiben sein werden: tags (06.00 bis 22.00 Uhr 55 dB(A), nachts (22.00 bis 06.00 Uhr 45 / 40 dB(A), wobei der höhere Nachtwert für Verkehrslärm, der niedrigere für Gewerbe- und Freizeitlärm gilt.

4.) Umweltprüfung

4.1.) Allgemeines / Zusammenfassung

Die Umweltprüfung konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen.

…. wird gemäß der Hinweise der Beteiligung nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB ergänzt.

Sagard, Januar 2020