

Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 "Camping- und Ferienpark Sagard"

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung <i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	<i>Datum</i> 09.07.2019
--	----------------------------

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

Sachverhalt

Die Gemeinde Sagard hat der Grundstücksgesellschaft Martin Stolz GmbH & Co. KG diverse Grundstücke in der Gemarkung Marlow, Flur 1 verkauft, damit dort eine städtebauliche Entwicklung zu einem Camping- und Ferienpark erfolgen soll. (siehe Grundsatzbeschluss Nr. 078.6.36-502/19 vom 20.2.2019). Am 26.2.2019 wurde zwischen Gemeinde und dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vorvertrag geschlossen, der die Kostenübernahme für die Planung regelt (Beschluss-Nr. 078.6.36-508/19 vom 20.2.2019.) Die Planung wurde am 11.3.2019 beauftragt (Beschluss-Nr. 078.6.36-509/19 vom 20.2.2019). Nunmehr liegt der Vorentwurf der Planung vor. Das Planverfahren beginnt mit dem Aufstellungsbeschluss.

Beschlussvorschlag

1. Für einen Bereich westlich der *Glöwer Straße*, nördlich der Straße *Boddenblick* und südlich des *Marlower Baches* soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll der Standort touristisch als Camping- und Ferienpark mit allgemeiner zentraler touristischer Infrastruktur entwickelt werden. Mit der Etablierung eines Beherbergungsbetriebs soll das touristische Angebot in der Gemeinde ergänzt und Angebotslücken geschlossen werden. Gleichzeitig soll die touristische Infrastruktur am Ort ergänzt werden (zielgruppenabhängige Spiel- / Beschäftigungsangebote wie z.B. Spielscheune) und damit die im Ort bestehenden Beherbergungsangebote gestützt werden.
2. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfes wurde 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 Planung 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.

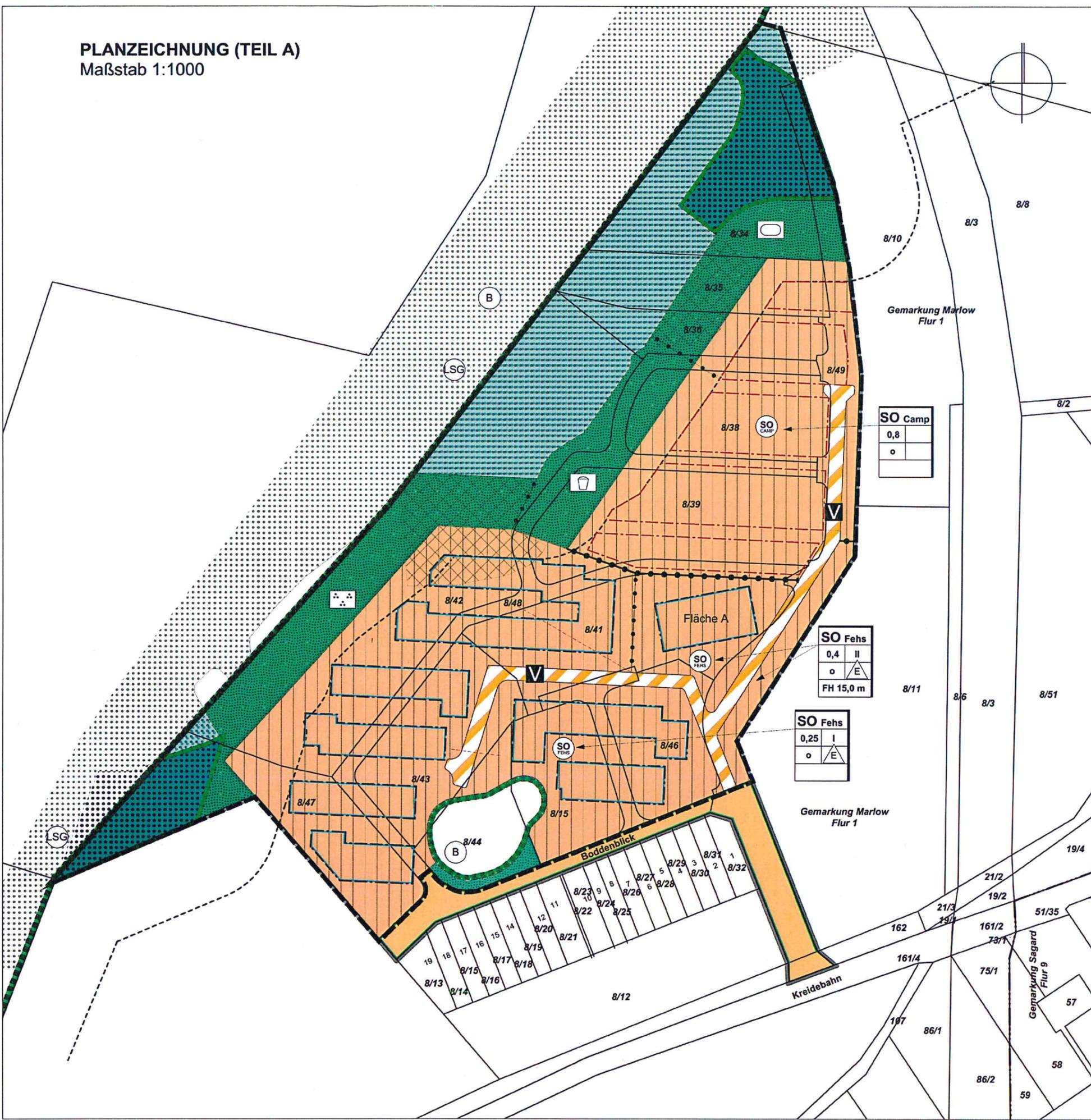
Finanzielle Auswirkungen

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

Anlage/n

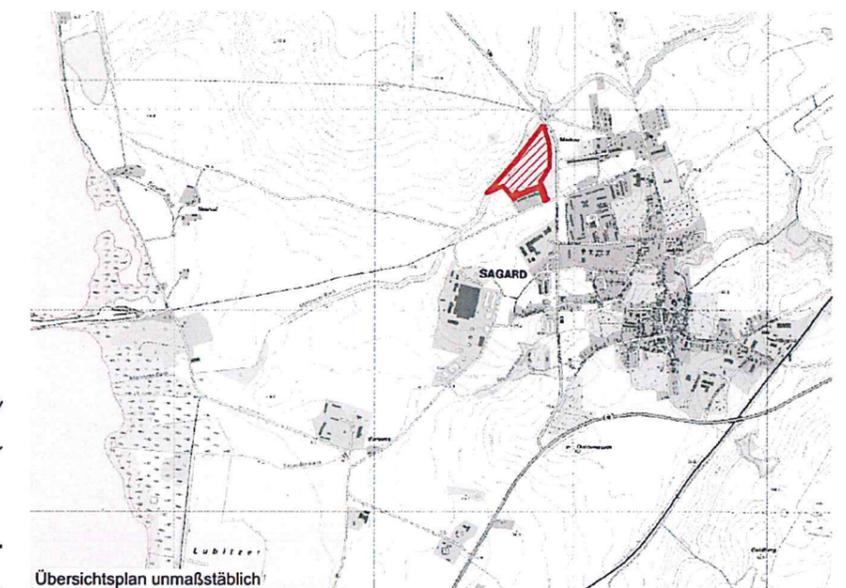
1	Vorentwurf der Planzeichnung
2	Vorentwurf Vorhaben- und Erschließungsplan
3	Vorentwurf der Begründung mit textlichen Festsetzungen

PLANZEICHNUNG (TEIL A)
Maßstab 1:1000



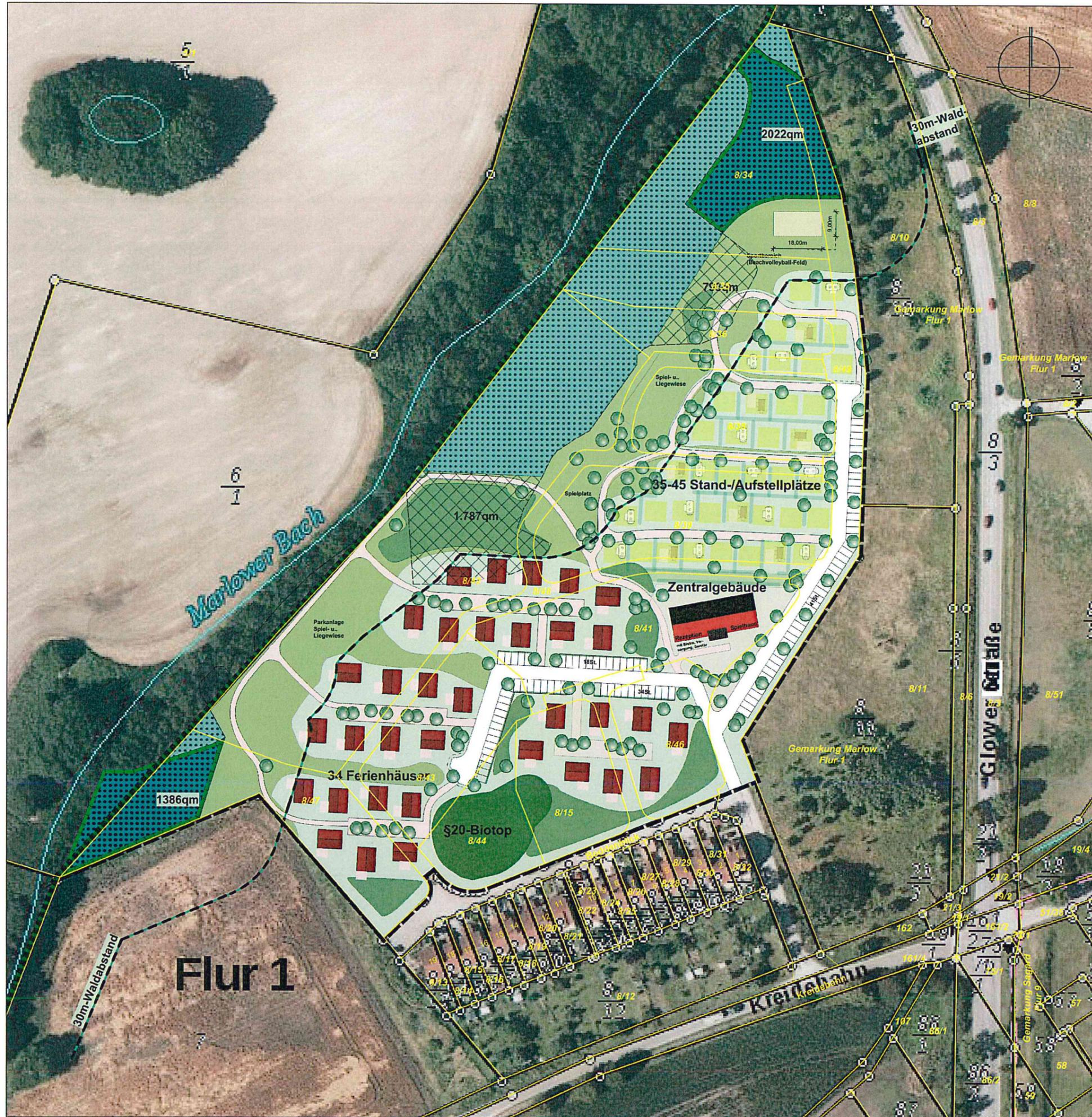
PLANZEICHENERKLÄRUNG
gem. PlanZV

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
- Ferienhausgebiet (§ 10 BauNVO)
 - Campingplatzgebiet (§ 10 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,3** Grundflächenzahl
 - II** Anzahl zulässiger Vollgeschosse
 - FH 15,0 m** Firsthöhe als Höchstmaß über Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche mittig vor der Fassade des Gebäudes
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- offene Bauweise
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO)
- Straßenverkehrsfläche (öffentlich) mit Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (privat), hier: Verkehrsberuhigter Bereich
- GRÜNFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünflächen (privat), hier:
 - Parkanlage
 - Sportplatz
 - Spielplatz
- LANDWIRTSCHAFT UND WALD**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- Wald
 - umzuwandelnder Wald (nachrichtlich)
- SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Bäume - Erhaltung
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Schutzgebiete und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB) hier:
 - Landschaftsschutzgebiet (außerhalb)
 - Biotop (§ 20 NatSchAG M-V)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG, hier:
 - Lärmschirm (Textil, Festsetz. 3.1)
 - Abgrenzung Lärmpegelbereich (Textil, Festsetz. 3.2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Sagard
vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 23
"Camping- und Ferienpark Sagard"
Vorentwurfsfassung

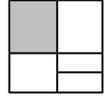


raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
 Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten
 Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Sagard
Vorhaben- und Erschließungsplan
"Camping- und Ferienpark Sagard"
 Vorentwurfsfassung

Fassung vom 18.06.2019, Stand 04.07.2019

Maßstab 1:1.000



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bda

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

vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 23

„Camping- und Ferienpark Sagard“

Gemeinde Sagard

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



SATZUNG der Gemeinde Sagard

über die den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Camping- und Ferienpark Sagard“.

Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Camping- und Ferienpark Sagard“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

I) Planungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Zulässig sind nur solche Vorhaben aus dem Katalog der im Folgenden aufgeführten Nutzungen und Anlagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 (2) BauGB):

SO „Campingplatz“ als Campingplatzgebiet nach § 10 BauNVO

Das Sondergebiet „Campingplatz“ dient zu Zwecken der Erholung der Errichtung von Stand- und Aufstellplätzen auf Camping- und Wochenendplätzen, die für Freizeitunterkünfte bestimmt sind, und den erforderlichen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets.

Innerhalb des Campingplatzgebietes ist nur der Betrieb eines Camping- und / oder Wochenendplatzes (im Sinne der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze vom 9. Januar 1996 (GVBl. M-V S. 84), zuletzt geändert durch Verordnung vom 7. Dezember 2010) mit bis zu 45 Stand- und / oder Aufstellplätzen zulässig.

SO „Ferienhaus“ als Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO

Das Ferienhausgebiet dient vorwiegend der Unterbringung von bis zu 35 Ferienhäusern sowie der erforderlichen touristischen Infrastruktur der Gesamtanlage. Zulässig sind

- Ferienhäuser mit bis zu 75 qm Grundfläche,
- Wohngebäude mit bis zu 75 qm Grundfläche für Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. das betriebserforderliche Personal.

Ergänzend sind in Fläche A zulässig:

- Räume für die Verwaltung und Vermietung von Ferienhäusern.
- der Versorgung des Gebietes dienenden Läden bis insgesamt 250 qm Verkaufsfläche sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Einrichtungen zur Freizeitgestaltung einschließlich solcher für sportliche Aktivitäten,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, dabei dürfen Beherbergungsräume nur in den Obergeschossen angeordnet werden.
- Wohnungen für Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. das betriebserforderliche Personal.
- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,



I.2 überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Außerhalb der Baufenster sind bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und von denen keine Wirkungen von Gebäuden ausgehen, sowie bauliche Anlagen, die nach § 6 (6,7) LBauO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind, und allgemein Stellplätze im Sinne § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO zulässig.

Stand- und Aufstellplätze für Unterkünfte im Sinne des § 1 (3, 5) der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (CWPVO M-V) sind nur in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig.

I.3 Grünordnungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

a) Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten zu schützen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang standortnah durch Neupflanzung in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu ersetzen.

b) Nicht einem regelmäßigen Fahrverkehr dienende Wege innerhalb des Gebietes sind mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien in versickerungsfähiger Bauweise anzulegen (Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenwaben o.ä.). Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind dabei unzulässig. Das gleiche gilt für die Stand- und Aufstellplätze im Campingplatzgebiet mit Ausnahme der nach CWVO M-V zulässigen oder erforderlichen Anlagen.

II) Hinweise

II.1 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkstage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

II.2) Fällzeiten gemäß BNatSchG

Gemäß § 39 BNatSchG sind Baumfäll- und -pflegearbeiten nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.) Grundsätze	4
1.1.) Geltungsbereich	4
1.2.) Ziele der Planung	5
1.3.) Übergeordnete Planungen	5
1.3.1) Grundsätze der Raumordnung	5
1.3.2) Flächennutzungsplan	6
1.4.) Zustand des Plangebietes	6
1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes	6
1.4.2.) Schutzgebiete und Objekte	7
2.) Städtebauliche Planung	9
2.1.) Nutzungskonzept.....	9
2.2.) Festsetzungen.....	11
2.3.) Flächenbilanz	13
2.4.) Erschließung	14
2.4.1.) Verkehrliche Erschließung	14
2.4.2.) Ver- und Entsorgung	14
3.) Auswirkungen	15
3.1.) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	15
4.) Umweltprüfung	16
4.1.) Allgemeines / Zusammenfassung	16

1.) Grundsätze

1.1.) Geltungsbereich

Der Planbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans besteht aus einer nordwestlich der Ortslage Sagard gelegenen Fläche und umfasst die Flurstücke 8/34, 8/35, 8/36, 8/38, 8/39, 8/41, 8/46, 8/48, 8/49 der Flur 1, Gemarkung Marlow mit insgesamt 4,4 ha. Das Plangebiet wird durch die *Glöwer Straße* (L30) im Osten, die *Straße Boddenblick* im Süden sowie den Marlower Bach im Westen bzw. Nordwesten begrenzt.

Zur Sicherung der öffentlichen Erschließung wird die angrenzende Straßenverkehrsfläche der Gemeindestraße *Boddenblick* (Flst. 8/48 teilw. und 8/49 teilw. nach § 12 (4) BauGB in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen. Die Zufahrt zum Plangebiet soll durch den Vorhabenträger ausgebaut werden, wobei die Belange der angrenzenden Wohnbebauung (*Boddenblick*) zu berücksichtigen sind.

Die Planzeichnung beruht auf einem Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster (ALKIS) mit Stand vom Mai 2019.

1.2.) Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll der Standort touristisch als „Camping- und Ferienpark mit allgemeiner zentraler touristischer Infrastruktur entwickelt werden. Mit der Etablierung eines Beherbergungsbetriebs soll das touristische Angebot in der Gemeinde ergänzt und Angebotslücken geschlossen werden. Gleichzeitig soll die touristische Infrastruktur am Ort ergänzt werden (zielgruppenabhängige Spiel- / Beschäftigungsangebote wie z.B. Spielscheune) und damit die im Ort bestehenden Beherbergungsangebote gestützt werden.

Vorhabenträger ist der Grundstückseigentümer.

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 Radrouthenetzes.

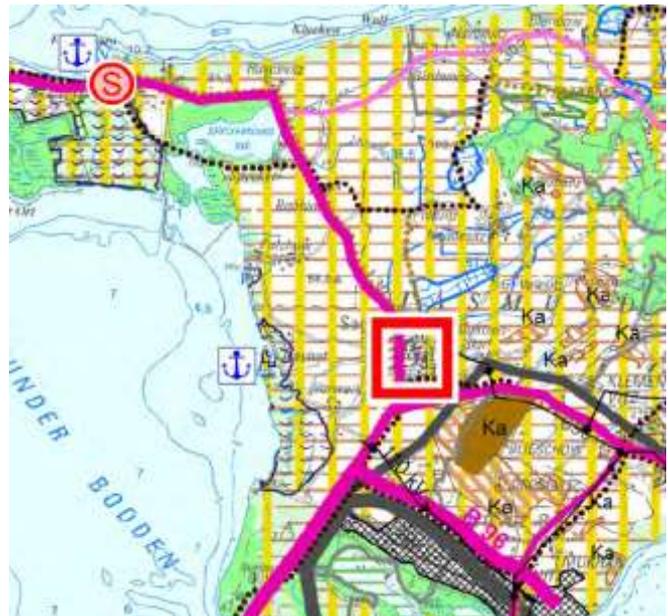


Abbildung 1: Karte RREP VP, Ausschnitt ohne

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.

1.3.2) Flächennutzungsplan

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

Im Verfahren der 2. Änderung des Flächennutzungsplans hatte die Gemeinde für den Bereich 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.

Der Flächennutzungsplan muss daher im Parallelverfahren an die aktuellen Planungsziele angepasst und geändert werden (14. Änderung des Flächennutzungsplans).



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 *Glöwer 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 Vorberei-

Die Erschließung eines geplanten Wohngebiets (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1.1 „Wohnpark Sagard“) bereits umfangreiche Erdarbeiten durchgeführt wurden. Von der damals geplanten umfangreichen Bebauung wurde seinerzeit nur die Wohnbebauung *Boddenblick 1* bis 19 fertig gestellt.

Entlang des Malower Baches besteht eine Gehölzstruktur, welcher insgesamt der Status als Wald im Sinne § 2 LWaldG M-V zukommt. Auf Grund der mit den Jahren des Brachliegens fortgeschrittenen Sukzession ragt der Waldbestand teilweise bereits deutlich in das Plangebiet hinein.

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 (2010: 6.169 Kfz/24 h bei 261 Kfz SV). 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 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.
- 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.

In einer Entfernung von ca. 150 m nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein Trinkwasser-

schutzgebiet mit der Trinkwasserschutzzone III. Eine Betroffenheit des Schutzgebiets ist nicht zu erkennen.

Denkmale oder Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

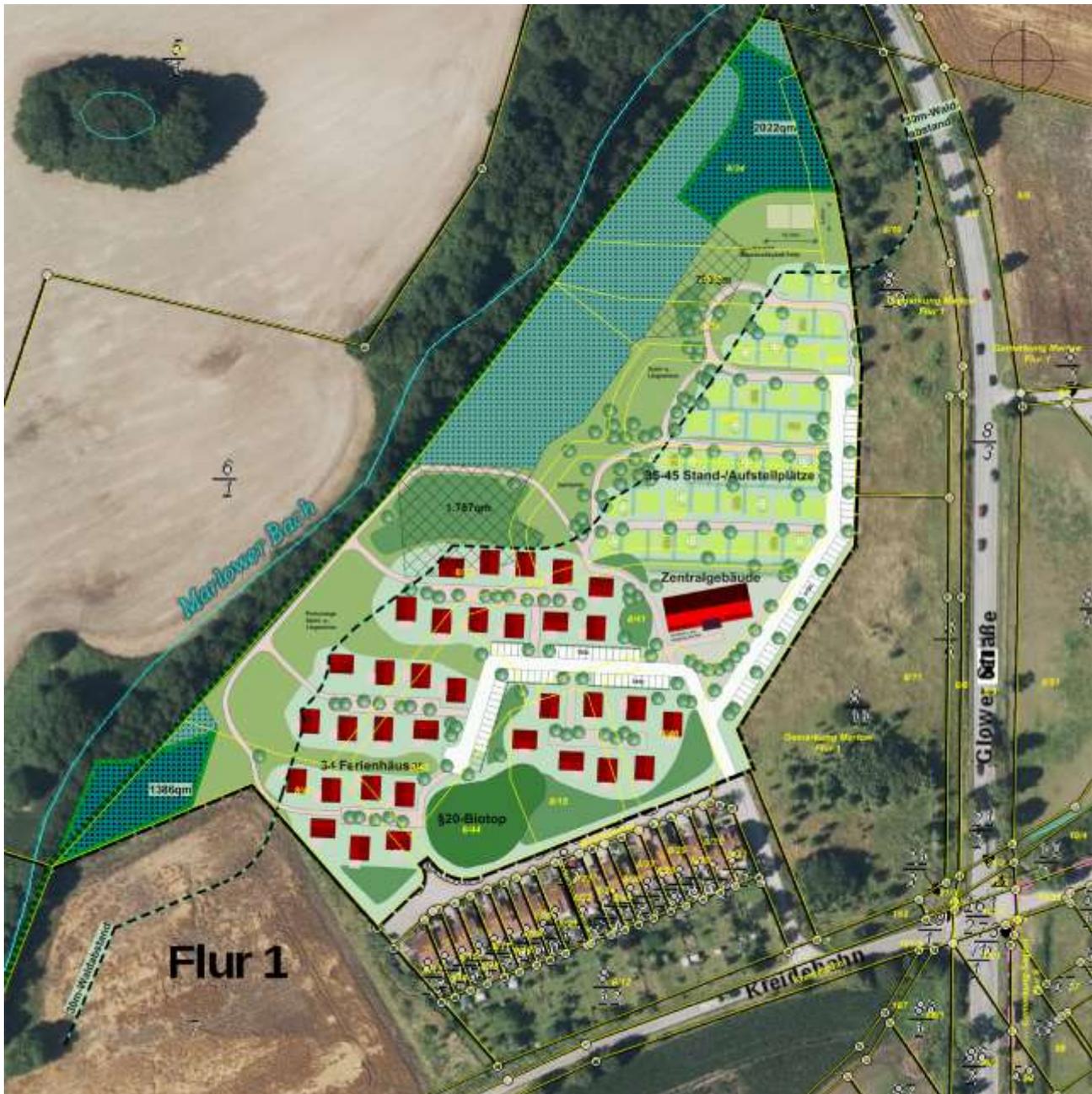


Abbildung 4: Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand 07/2019



2.) Städtebauliche Planung

2.1.) Nutzungskonzept

Die Planung sieht die Ansiedlung eines Ferienparks mit Ferienhaus- und Campingbereich als gewerbliche Ferien- und Freizeiteinrichtung vor.

Funktional wird die Anlage in einen Ferienhaus- und einen Campingplatzbereich gegliedert, die über ein mittig angeordnetes Zentralgebäude einheitlich bewirtschaftet werden und insgesamt in einer parkartigen Grünfläche eingebettet liegen.

- Die Ferienhausbebauung im Süden des Plangebiets schließt an die Bestandsbebauung am *Boddenblick* an und wird aus ca. 35 kleineren Ferienhäusern mit bis zu 75 qm Grundfläche bestehen, die in 4 Gruppen jeweils um einen gemeinschaftlichen autofreien Erschließungshof organisiert werden. Die Parkierung bleibt an der inneren Erschließungsstraße konzentriert, so dass eine fußgängerfreundlich (bzw. familienfreundlich) autofreie Anlage entsteht, in der sich die Gäste frei und gefahrlos bewegen können.
- Der Camping- und Wochenendplatzbereich, der sich nördlich an das Zentralgebäude anschließt, sieht rund 40 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 befindet sich das Zentralgebäude mit den gemeinsam genutzten Funktionen von Rezeption, „Tante-Emma-Laden“, Gastronomie sowie Erlebnishalle / Spielscheune als zentrale touristische Attraktion. Die zentralen Einrichtungen werden dabei auch Gästen anderer Unterkünfte in der Gemeinde zur Verfügung stehen.

Anders als in vielen Ferienhausgebieten liegt der Schwerpunkt bei der geplanten Anlage weniger auf dem einzelnen Ferienhaus als vielmehr auf den zentralen Angeboten und Einrichtungen sowie der landschaftlichen Qualität der Gesamtanlage (mit parkartiger Grünanlage, Grill- und Spielwiesen, evtl. Sportangeboten wie Boule- oder Beach-Volleyballplatz). Angesprochen werden aktive Urlauber mit eher kürzerer Verweildauer. Die Ausrichtung des Zentralgebäudes wird aus der Zielgruppendefinition des Betreibers abzuleiten sein.

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 rügensch 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 Brunnenau) sowie der Ortsteil Neddesitz (Therme, Kreidemuseum) erreichbar.

Die Qualität als gewerblicher Freizeit- und Ferienpark wird schon durch die städtebauliche Anlage dauerhaft gesichert (keine ausparzellierten Einzelgrundstücke mit öffentlicher Erschließung). Zudem beugt die gewerbliche Bewirtschaftung einem späteren (unzulässigen) den Ausbau der Ferien- und Campinghäuser zum Dauerwohnen vor.



Abbildung 5: Visualisierung Zentralgebäude



Abbildung 6: Visualisierung Ferienhäuser



Abbildung 7: Visualisierung Spielplatz



2.2.) Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet werden einheitlich Sondergebiete nach § 10 BauNVO, die der Erholung dienen, festgesetzt, 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.

Campingplätze sind Plätze, die ständig oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres betrieben werden und die zum vorübergehenden Aufstellen und Bewohnen von mehr als drei Wohnwagen oder Zelten bestimmt sind. Nach § 10 (3) BauNVO sind in Campingplatzgebieten Campingplätze und Zeltplätze zulässig.

Nach § 61 (1) Nr. i LBauO M-V sind Wochenendhäuser bis 40 m² Grundfläche auf den dafür vorgesehenen Bereichen von Campingplätzen verfahrensfrei. Die für das Aufstellen solcher häufig Campinghäuser genannte Kleingebäude vorgesehenen Bereiche stellen damit Wochenendplätze dar, die in CWVO M-V geregelt sind.

Wochenendplätze (bzw. entsprechende Bereiche auf Campingplätzen) sind Plätze, die zum Aufstellen oder Errichten von sog. Campinghäusern (Wochenendhäuser im Sinne § 1 (5) CWVO M-V) mit einer Grundfläche von höchstens 40 qm und einer Gesamthöhe von höchstens 3,50 m dienen und die ständig oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres genutzt oder betrieben werden; bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben ein überdachter Freisitz bis zu 10 qm Grundfläche oder ein Vorzelt unberücksichtigt. Als solche Wochenendhäuser gelten auch nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellte Wohnwagen und Mobilheime. Nach § 14 CWVO M-V sind die Vorschriften über Wohnungen nach § 48 LBauO M-V nicht anzuwenden. Anforderungen an den Wärmeschutz, den Schallschutz und an die lichte Höhe der Aufenthaltsräume werden nicht gestellt; das gleiche gilt für die Feuerwiderstandsdauer der Bauteile.

Nach § 10 (2) BauNVO kann für die Erholungssondergebiete festgesetzt werden, dass bestimmte, der Eigenart des Gebiets entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und für sportliche Zwecke zugelassen werden können. Für den Campingplatz bedeutet dies nach CWVO M-V die Errichtung von Wascheinrichtungen (§ 6 CWVO M-V), Geschirrspül- und Wäschespüleinrichtungen (§ 7 CWVO M-V) und Toilettenanlagen (§ 8 CWVO M-V) sowie Anlagen für Abwasser, festen Abfall und Wertstoffe (§ 10 CWVO M-V).

Der stärker baulich geprägte Bereich im Süden des Plangebiets wird als Ferienhausgebiet festgesetzt. Dabei wird neben den eigentlichen Ferienhäusern auch das Zentralgebäude als touristische Infrastruktur berücksichtigt. Das Ferienhausgebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Ferienhäusern sowie der erforderlichen touristischen Infrastruktur (Fläche A). Um eine möglichst umfangreiche Versorgung zu ermöglichen wird neben den eigentlichen Ferienhäusern v.a. für die Fläche A ein vergleichsweise breiter Nutzungsartenkatalog berücksichtigt:

- Im Sinne einer dauerhaft zentralen (gewerblichen) Bewirtschaftung sind Räume für die Verwaltung und Vermietung von Ferienhäusern erforderlich (Rezeption, Verwaltung).
- Angesichts der vorwiegend kurzen Aufenthaltsdauer der Urlauber schätzen diese ein Versorgungsangebot, das neben der gastronomischen Versorgung auch eine kleine Einkaufsmöglichkeit mit begrenztem Angebot („Tante-Emma-Laden“ mit Getränken, Zeitschriften, Brötchenservice) umfassen sollte. Häufig wird der Laden dabei keine eigene Räumlichkeit



erhalten, sondern an die Rezeption angegliedert sein. Im Sinne größtmöglicher Flexibilität auch für zukünftige Entwicklungen werden daher die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften allgemein zugelassen. Um eine städtebaulich relevante Konkurrenz zum nahen Nahversorgungsstandort auszuschließen, wird die Verkaufsfläche in der Zentraleinheit auf 250 qm begrenzt.

- Im Sinne einer möglichst umfassenden touristischen Infrastruktur sind auch Einrichtungen zur Freizeitgestaltung einschließlich solcher für sportliche Aktivitäten zuzulassen. Bei der Benennung von Angeboten für sportliche Aktivitäten ist die Begrifflichkeit „Anlagen für sportliche Zwecke“ zu vermeiden, die nach neuerer Rechtsprechung ausschließlich entsprechende Gemeinbedarfseinrichtungen, nicht aber gewerbliche Einrichtungen und Angebote beschreibt (BVerwG, Urteil vom 12.02.1996 - 4 C 17.95).
- Durch die ergänzende Vermietung von Beherbergungszimmern kann die Zielgruppe verbreitert und die Bewirtschaftung ökonomisch stabilisiert werden. Ergänzend werden daher in der Fläche A Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen. Die untergeordnete Stellung der Beherbergungsnutzung wird dadurch gesichert, dass die Beherbergungsräume nur in den Obergeschossen angeordnet werden dürfen.
- Wohnungen für Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Räume für das betriebserforderliche Personal sind zuzulassen, da eine dauerhafte Aufsicht zu gewährleisten ist. Zudem stellt der regionale Wohnungsmarkt kaum möblierte, für nur saisonale Aufenthalte geeignete Wohnungen zur Verfügung. Die Betriebswohnungen können entweder im Zentralgebäude integriert werden. Alternativ kann eines oder mehrere der Ferienhäuser dauerhaft oder temporär als Betriebswohnhaus umgenutzt werden.

Die Größe der Ferienhäuser wird nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten auf maximal 75 qm Grundfläche begrenzt.

Bei Festlegungen zur Gebäudegröße nach § 10 (4) BauNVO ist zu berücksichtigen, dass sich die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen im Sinne § 16 (2) BauNVO von der (Gebäude)Grundfläche im Sinne § 10 BauNVO als Qualifizierung der Art der baulichen Nutzung hinsichtlich der zu berücksichtigenden Anlagen unterscheiden. Ähnlich wie das OVG Rheinland-Pfalz (Urteil vom 22.11.2011 - 8 A 10443/11.OVG) hat auch das OVG Greifswald im Urteil vom 20. März 2012 (Az. 3 L 12/08) zur Problematik der Gebäudegröße im Sinne § 10 (3, 4) BauNVO ausgeführt: „Mit dem sich aus § 10 Abs. 3 S. 3 BauNVO ergebenden Maßstab wird eine von der Festsetzung der Grundfläche der baulichen Anlagen in § 16 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 BauNVO abweichende Zielsetzung verfolgt. Während die Grundfläche der Wochenendhäuser allein das Wochenendhaus als solches in Bezug nimmt, erfasst der Begriff der Grundfläche der baulichen Anlagen in § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO neben dem Wochenendhaus selbst noch weitere auf dem Grundstück befindliche bauliche Anlagen, wie z.B. Garagen. Die Festsetzungen zur Grundfläche aller baulichen Anlagen geben den Umfang der Bebauung des Grundstücks und damit die Baudichte vor (§ 19 Abs. 4 BauNVO). ... Bei § 10 Abs. 3 S. 3 BauNVO geht es um den äußeren Charakter des Gebäudes. Hiernach werden von der Festsetzung nur solche Gebäudeteile erfasst, die sich nach ihrem äußeren Eindruck als integrierter Bestandteil eines Wochenendhauses darstellen (OVG Koblenz, U. v. 22.11.2011 - 8 A 10443/11 -, juris Rn. 75). Liegt Sinn und Zweck der Festsetzung der Grundfläche der Wochenendhäuser darin, dem Dauerwohnen entgegen zu wirken und soll das Haus dem äußeren Erscheinungsbild eines Wochenendhauses entsprechen, ist nicht erkennbar, dass die Größe der Dachüberstände hier Bedeutung gewinnen können. Gleiches gilt auch für Terrassen, die in der Festsetzung den Dachüberständen gleichgestellt werden. Ein Wochenendhaus verwandelt sich nicht allein deswegen in ein Wohnhaus, weil es größere Dachüberstände oder eine Terrasse aufweist.“

Die zulässige Gesamtversiegelung ergibt sich damit nicht aus der maximalen Gebäudegröße, sondern erst aus der Festsetzung der Grundflächenzahl.



Stellplätze und Garagen sind nach § 12 (2) BauNVO im Rahmen des durch die Nutzung verursachten Bedarfs zulässig. Zudem sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind gemäß § 14 (1) BauNVO auch in Sondergebieten, die der Erholung dienen, regelmäßig zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bereich des Ferienhausgebiets differenziert durch GRZ und Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Für den Bereich des Zentralgebäudes wird eine GRZ von 0,4 bei einer zweigeschossigen Bebauung zugelassen. Bei 2.669 qm anzurechnender Baugebietsfläche sind damit bis 1.050 qm Grundfläche möglich, wovon rund ein Drittel für das Gebäude, der Rest für die umfangreichen befestigten Freiflächen (Terrasse, Außengastronomie) benötigt werden.

Die Ferienhausbebauung bleibt mit einer GRZ von 0,25 deutlich hinter den Obergrenzen nach § 17 BauNVO für Ferienhausgebiete zurück. Damit wird der aufgelockerte, insgesamt parkartige Charakter der Gesamtanlage planungsrechtlich gesichert. Unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO bleiben 62 % der Ferienhausfläche unversiegelt.

Für den Bereich des Campingplatzgebiets ist bei der Normierung zum Maß der baulichen Nutzung zu berücksichtigen, dass der Campingplatz bauordnungsrechtlich nach § 2 (1) Nr. 4 LBauO M-V in Gänze als bauliche Anlage anzusprechen ist und daher eine dementsprechend hohe bauliche Nutzung zu gewährleisten ist. Bei einer GRZ von 0,8 ergeben sich rund 6.280 qm Anlagenfläche, was abzüglich der erforderlichen Wegeflächen (gleichzeitig Brandschutzstreifen nach § 4 (1) CWVO M-V) rund 3.220 qm Stand- bzw. Aufstellplätze ermöglicht (bzw. je nach Größe 35 bis 45 Plätze). Die hohe bauliche Nutzung relativiert sich, wenn man das tatsächliche Erscheinungsbild der Flächen berücksichtigt; bei den Stand- und Aufstellplätzen handelt es sich um Rasenflächen (Schotterrasen, evt. Teilw. Rasenwaben), bei den Fahrgassen in der Regel um wassergebundene Wegeflächen. Da es sich im Wesentlichen um wasserdurchlässige Anlagen handelt, widerspricht die bezogen auf das Baugebiet hohe Ausnutzung nicht den Zielen des Bodenschutzes.

Bauweise / überbaubaren Grundstücksfläche

Auch hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine differenzierte Festsetzung vorgenommen. Die Bereiche für die Ferienhäuser werden jeweils entsprechend der angestrebten Bauungsstruktur zusammengefasst, um im Detail einen gewissen Spielraum hinsichtlich der tatsächlichen Gebäudeanordnung zu erhalten.

Die Bereiche, die für Stand- bzw. Aufstellplätze vorgesehen sind, werden räumlich festgelegt, um die Einhaltung des 30 m-Waldabstands nach § 20 LWaldG M-V sowie der Brandschutzstreifen nach § 4 (1) CWVO M-V sicherzustellen.

2.3.) Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

Nutzung	Planung	Zul. Grundfläche	Zul. Versiegelung
Sondergebiet Campingplatz	7.858 qm	6.286 qm	6.286 qm
Sondergebiet Ferienhausgebiet	2.669 qm 14.464 qm	1.068 qm 3.616 qm	1.602 qm 5.424 qm



Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (privat)	1.601 qm	--	1.601 qm
Grünfläche	6.801 qm		
Wald	8.529 qm		
Biotop	1.158 qm		
Verkehrsfläche (öffentliche)	1.872 qm	--	1.872 qm
Gesamtgebiet	44.952 qm	10.970 qm	15.184 qm

2.4.) Erschließung

2.4.1.) Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die an den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans heranreichende 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.

Verkehrsregelnde Maßnahmen, insbesondere durch Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen, sollten während der Erschließungsplanung mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt werden. Sie unterliegen in jedem Fall ihrer abschließenden Prüfung und Genehmigung. Die Straßenverkehrsbehörde ist frühzeitig in notwendige straßenbauliche Entwurfsplanungen einzubeziehen.

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. Ein Erschließungsvertrag ist abzuschließen. Die Kosten für die Netzerweiterungen bzw. Erneuerungen incl. Planungsleistungen sind durch den Vorhaben- bzw. Erschließungsträger zu übernehmen.

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.

Für die 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 abfall-



rechtlichen 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 m³/h für mindestens 2 Stunden erforderlich. Eine weiche Bedachung im Sinne § 32 (2) LBauO ist nicht vorgesehen.

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

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: Angesichts 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, die zu erhalten sind. Die Belange des gesetzlichen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) sind einzuhalten, der Nachweis der Möglichkeit einer gesetzeskonformen Umsetzung ist Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplans. Durch den Bebauungsplan werden neue Eingriffe zugelassen, die gemäß § 1a BauGB in Abarbeitung der städtebaulichen Eingriffsregelung in der Abwägung zu berücksichtigen sind.
Die gesetzlich geschützten Biotope werden im Zuge einer flächenscharfen Biotoptypenkartierung ermittelt und berücksichtigt. Zur Sicherung einer artenschutzkonformen Umsetzung werden die relevanten Vorkommen untersucht (faunistische Kartierungen 2019). Die Er-



gebnisse sind durch entsprechende Festsetzungen / Maßnahmen zu berücksichtigen, nach Abschluss der Kartierungen im Zuge der Erarbeitung der Entwurfsfassung zu konkretisieren 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 eine Umwandlung einzelner kleinerer Waldflächen erforderlich, um ein zusammenhängendes Baugebiet zu schaffen. Der Waldverlust wird mindestens im Verhältnis 1:1 durch Aufforstungen am Standort (d.h. innerhalb des Plangebiets) kompensiert, so dass der Waldanteil im Plangebiet nicht sinkt. Ergänzend wird zur Kompensation des nach dem forstlichen Bewertungsmodell erforderlichen Ausgleichs eine zusätzliche externe Ersatzaufforstung (oder entsprechende Abbuchung von einem bestehenden Waldkonto) vorgesehen. Der gesetzliche Waldabstand von 30 m wird bei der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigt und für die Hauptanlagen eingehalten.

Die privaten Rechte (Bestandsschutz, Nachbarrechte) sind zu berücksichtigen. Das Plangebiet liegt brach, es besteht kein Baurecht nach §§ 30 / 34 BauGB. Das Projektgebiet befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Nutzungskonflikte zu angrenzenden Nutzungen sind nicht erkennbar. Die angrenzende Wohnnutzung ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche berücksichtigt; es handelt sich jedoch angesichts der trennenden Wirkung der *Glöwer Straße* (L30) sowie der geringen Größe des Siedlungsbereichs, dessen Wohnbebauung letztlich nur aus 2 Baukörpern besteht, um eine Splittersiedlung im Außenbereich, deren Schutzwürdigkeit der eines Mischgebiets entspricht. Durch die zukünftige Ferienhausbebauung entsteht jedoch 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, Juli 2019