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

Bearbeitung Umweltbericht:
grünblau Landschaftsarchitektur

Dipl.-Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla

Fährstraße 7
18439 Stralsund

Tel. 03831 3093636
info@gruenblau-landschaftsarchitektur.de

Auslegung

Beginn: ……... Ende ……...

Einstellung in das Internet

Beginn: ……... Ende ……...

Einstellung in das Bau- und Landesportal MV

Beginn: ……... Ende ……... Unterschrift / Siegel

Gemeinde Sagard

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

Veröffentlichungsfassung

(§ 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB)

Auftraggeber:	Amt Nordrügen (Gemeinde Sagard) Ernst-Thälmann-Straße 37, 18551 Sagard
Verfasser Umweltbericht:	grünblau Landschaftsarchitektur Kirsten Fuß Fährstraße 7, 18439 Stralsund
Bearbeiter:	Norman Schlorf, M.Sc. Raumentwicklung & Naturressourcenmanagement
Planverfasser Bauleitplanung:	lars hertelt – Stadtplanung und Architektur Dipl.-Ing. Lars Hertelt, Freier Stadtplaner und Architekt Wilhelmstraße 58, 76137 Karlsruhe Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Begründung

1. Ziele und Grundlagen der Planung 5
1.1) Lage des Plangebiets 5
1.2) Planungsziele 5
1.3) Notwendigkeit der Planung 5
1.4) Zu beachtende Belange 5
1.5) Verfahren 6
2) Zusammenhang mit bisherigen Planungen 7
2.1) Raumordnung 7
2.2) Darstellung im Flächennutzungsplan 8
3) Bestandsaufnahme 9
3.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet 9
3.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet 9
4. Planung 15
4.1) Städtebauliche Planung 15
4.2) Planerische Festsetzungen 15
4.3) Flächenbilanz 17
4.4) Erschließung 17
5. Auswirkungen auf Natur und Umwelt 18
5.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung 18
II Umweltbericht 20
6 Einleitung 20
6.1 Allgemeine Angaben und Beschreibung des Untersuchungsraums 20
6.2 Datengrundlagen 20
6.3 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und in Fachplanungen 21
7 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 23
7.1 Naturraum/ Relief 23
7.2 Boden 23
7.3 Fläche 23
7.4 Grundwasser/ Oberflächenwasser/ Küstengewässer/ Wasserrahmenrichtlinie 23
7.5 Klima/ Klimawandel/ Luftqualität 24
7.6 Vegetation/ Biotope/ Baumbestand 24
7.7 Fauna 25
7.8 Schutzgebiete 26
7.9 Landschaftsbild 26
7.10 Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung 26
7.11 Störfall/ Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen 26
7.12 Kultur- und Sachgüter/ Historisches Erbe 26
8 Eingriffe in Natur und Landschaft 27

8.1 Allgemeine Aussagen 27
8.2 Eingriffsermittlung 27
8.3 Kompensation der Eingriffe 27
9 Zusammenfassung 28

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 (16. Änderungsbereich des Flächennutzungsplans) umfasst knapp 5,3 ha.

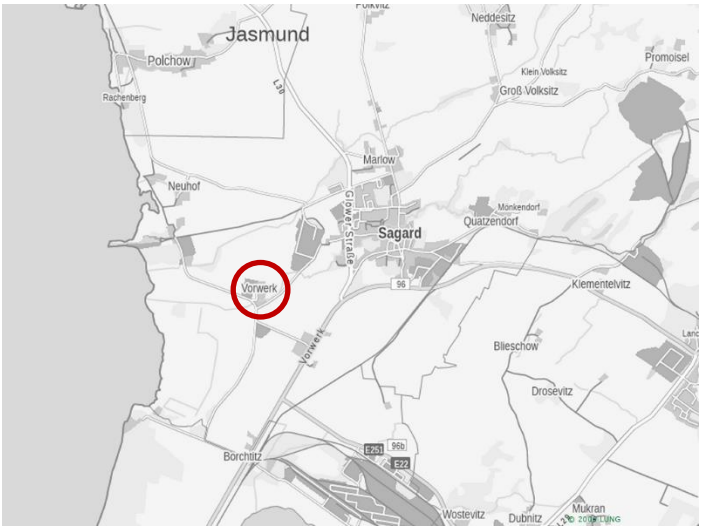

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung)

1.2) Planungsziele

Die Anlage „Vorwerk“ mit historischem Gutshaus und sanierter ehemalige Stallanlage wird als Übernachtungsmöglichkeit für Gäste (Appartements) genutzt. Mit der Planung sollen das touristische Angebot in der Gemeinde und insbesondere im Siedlungsbereich „*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 die bestehende touristische Nutzung planerisch 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 Berücksichtigung des Erhalts denkmalwürdiger Substanz sowie eine denkmalgerechte Ergänzung des Plangebiets.

Die Nutzungsaufgabe im westlichen Anlagenbereich hat auf Grund des langjährigen Leerstands zu einer städtebaulichen Brache geführt, die im Rahmen der Gesamtsanierung in eine sinnvolle Nutzung überführt werden soll. Planerisch konkret umgesetzt wird das Vorhaben mit entsprechender Festsetzungstiefe in einem Bebauungsplan in einem parallelen Planverfahren.

1.3) Notwendigkeit der Planung

Das Vorhaben bzw. der Bebauungsplan kann aktuell nicht vollständig aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann (Entwicklungsgebot entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB). Dies betrifft insbesondere die südwestliche bebaute Ecke der Gutsanlage, die im Flächennutzungsplan seit über 40 Jahren bebaut, jedoch bisher als Landwirtschaftsfläche dargestellt ist. Die neue Nutzungsausweisung der Gesamtanlage, für die der neue Vorhabenträger einen Schwerpunkt auf die touristische Beherbergung legt, muss mit einer Änderung des Flächennutzungsplans angepasst werden. Bisher hatte der Flächennutzungsplan für das Plangebiet einen Schwerpunkt für die Ausweisung und Entwicklung von Sportstätten mit touristischer Nutzung dargestellt (6.Änderung des FNP der Gemeinde Sagard).

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 bzw. die Sicherung des bestehenden örtlichen Tourismusangebots. Die aktuelle Flächennutzungsausweisung weist für das Plangebiet eine Bettenkapazität von 158 Betten aus.
- die Nutzung erneuerbarer Energien,
- die Belange insbesondere der touristisch geprägten Wirtschaft innerhalb eines Tourismusraums mit der Standortentwicklung durch Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- die Belange der Regenwasserbeseitigung. Auch wenn dies konkret mit Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgt, so ist im FNP-Änderungsverfahren bereits die komplizierte Niederschlagswasserbeseitigung in der Örtlichkeit in den Blick zunehmen und die allgemeine Machbarkeit Regenwasserbeseitigung zu klären.

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 schon mit der 6.Änderung des FNP als Baufläche gekennzeichnet. Im Jahr 2011 wurde die Ausweisung eines *Sondergebiets „Sport, Freizeit & Ferienwohnen"*. Rechtswirksam. Ein 2007 parallel begonnenes Bebauungsplanverfahren gelangte im Gegensatz zur Flächennutzungsplanänderung hingegen nicht zur Rechtskraft. Die mit der 16. Änderung des FNP verfolgten Planungsziele weichen in der Flächenausweisung und der Nutzungsart von den rechtswirksamen Ausweisungen in der Gewichtung der Nutzungen ab. Die 16.Änderung des FNP wird in einem sogenannten zweistufigen Verfahren mit Umweltbericht / Umweltprüfung durchgeführt.

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.

Die B 96 ist bis zum Abzweig Fährhafen als Teil des überregionalen Straßennetzes dargestellt. Der straßenbegleitende Radweg ist Bestandteil des regional bedeutenden Radroutennetzes. In Martinshafen westlich des Plangebiets am Großen Jasmunder Bodden ist ein Symbol für „Hafen“ dargestellt.

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

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. Synergieeffekte sind gemäß Begründung zu Pkt. 4.3.1 *Regional gewerbliche Standorte* RREP VP zusätzlich von der wirtschaftlichen Entwicklung der Hafenstandorte zu erwarten, da auf Grund der räumlichen Nähe das Plangebiet auch als Winterquartier für Boote zur Verfügung gestellt werden soll.

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 diese seit Jahrzehnten bebauten Flächen 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.

Denkmalschutz:

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 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 der überwiegende Teil des Plangebiets als Baufläche dargestellt (Stand 10. Juni 2011).

Der Planbereich der vorliegenden 16. Änderung wird im Südwesten als Fläche für die Landwirtschaft (Ursprungsplan) und ansonsten als sonstiges Sondergebiet *Sport, Freizeit & Ferienwohnen* gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO für *Hallensport- und Freiflächensport- sowie Freizeitnutzung und Ferienwohnen* (6.Änderung) dargestellt.

Diese 6. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im Jahr 2011 parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Sportspark Vorwerk", der die Fläche als Sondergebiet ,,Sport, Freizeit und Ferienwohnen" festlegen sollte.

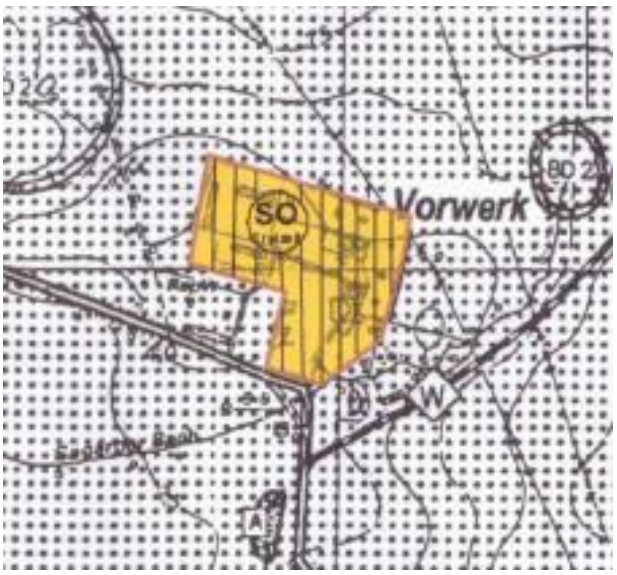

Abbildung 3: Auschnitt des FNP 6. Änderung d. Gem. Sagard

Geplant war eine „...spezifische Ausrichtung der Anlage als Sportpark mit Schwerpunkt Tennis in Kombination mit Ferienwohnen...". (Erläuterungsbericht zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes, Kapitel 2.4, Seite 7)

„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 bisher auf sportliche Betätigung gelegte Schwerpunkt flächenmäßig untergeordnet bleibt. Ergänzend soll 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 und weitere dem Tourismus dienende Nutzungen (Bootslager) vorgesehen sind.

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 neuen Planungsziele im rechtswirksamen Flächennutzungsplan so nicht abgebildet sind.

3) Bestandsaufnahme

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

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

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, begleitet von einem Fernradweg. Im Plangebiet dominieren insbesondere das alte Gutshaus sowie die zu Ferienwohnungen umgebaute historische Scheune im östlichen Plangebiet.

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 ist.

3.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

<u>Internationale Schutzgebiete</u>

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 trotz Ausweisung als Baufläche im rechtswirksamen FNP vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) *L 81 Ostrügen*. Aufgrund der Neufassung des LSG wird der Geltungsbereich Flächennutzungsplanänderung zukünftig außerhalb des LSG liegen. Dennoch ist nicht von einer Vereinbarkeit mit den Belangen des Landschaftsschutzes im Sinne von § 26 BNatSchG auszugehen.

Nach aktuellem Stand ist es entsprechend der Stellungnahme der Naturschutzbehörde des Landkreises VR nicht absehbar, wann die Neufassung in Kraft tritt. Dementsprechend ist nach der bisher bekannten Verfahrensweise der Herausnahme aus dem LSG „Ostrügen“ zu verfahren und ein entsprechender Antrag zu stellen.

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. Insbesondere diese naturnahen Feldgehölze/Baumgruppen sind erkennbar Bestandteil des Geltungsbereichs des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplan und liegen im Bereich der mit der 6. Änderung im FNP ausgewiesenen Baufläche sowie der hier vorliegenden 16.Änderung des FNP.

Nach § 20 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen führen können, unzulässig. Allerdings sind im Maßstab 1:10.000 die Biotope auf Grund der geringen Größe nicht deutlich dem Geltungsbereich zuzuordnen. Die Lage der vorhandenen gesetzlich geschützten Biotope wird vollständig in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellt und ist im Rahmen des B-Planverfahrens angemessen zu berücksichtigen.

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

Das Projektgebiet befindet sich in der Flussgebietseinheit Warnow/ Peene im WRRL-Planungsgebiet Küstengebiet Ost und hier im Bearbeitungsgebiet der Bewirtschaftungsvorplanung Rügen.

An der südwestlichen Grenze des Plangebietes wird das Gewässer II. Ordnung, Graben Z 88, *Sagarder Bach* (RUEG-0300 / 17:0:Z 88), berührt. Er liegt in der Unterhaltungspflicht des WBV „Rügen". Westlich des Plangebiets verläuft zudem der Graben 37/74, welcher südlich des Plangebiets in den *Sagarder Bach* mündet.

Der *Sagarder Bach* ist ein dauerhaft wasserführendes Fließgewässer. Das Vorhaben tangiert hier den Gewässerentwicklungskorridor (LUNG M-V 2015) des Sagarder Baches, der ist ein WRRL-berichtspflichtiges Fließgewässer darstellt. Zur Wiederherstellung der ökologischen Durchgängigkeit wurde 2015 die Renaturierung Sagarder Bach (mit Renaturierung Bachbett und Uferrand) wasserrechtlich genehmigt. Um eine ungehinderte Grabenunterhaltung zu gewährleisten ist im weiteren B-Planverfahren mittels Festsetzung zu gewährleisten, dass ein Abstand zu jeglicher Bebauung und der Böschungsoberkante des Grabens von 5 m eingehalten wird.

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.

Anfallendes Niederschlagswasser soll in Retentionsflächen gesammelt und geregelt versickert werden und verbleibt somit im Naturraum. Eine genehmigte Einleitung von geklärtem Schmutzwasser in den Sagarder Bach wird derzeit nicht ausgeschöpft. Nach Umsetzung des Vorhabens wird die genehmigte Einleitmenge nicht überschritten (siehe *Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL)*).

Geotope

Geotope in Plangebietsnähe sind nicht bekannt.

Baudenkmale

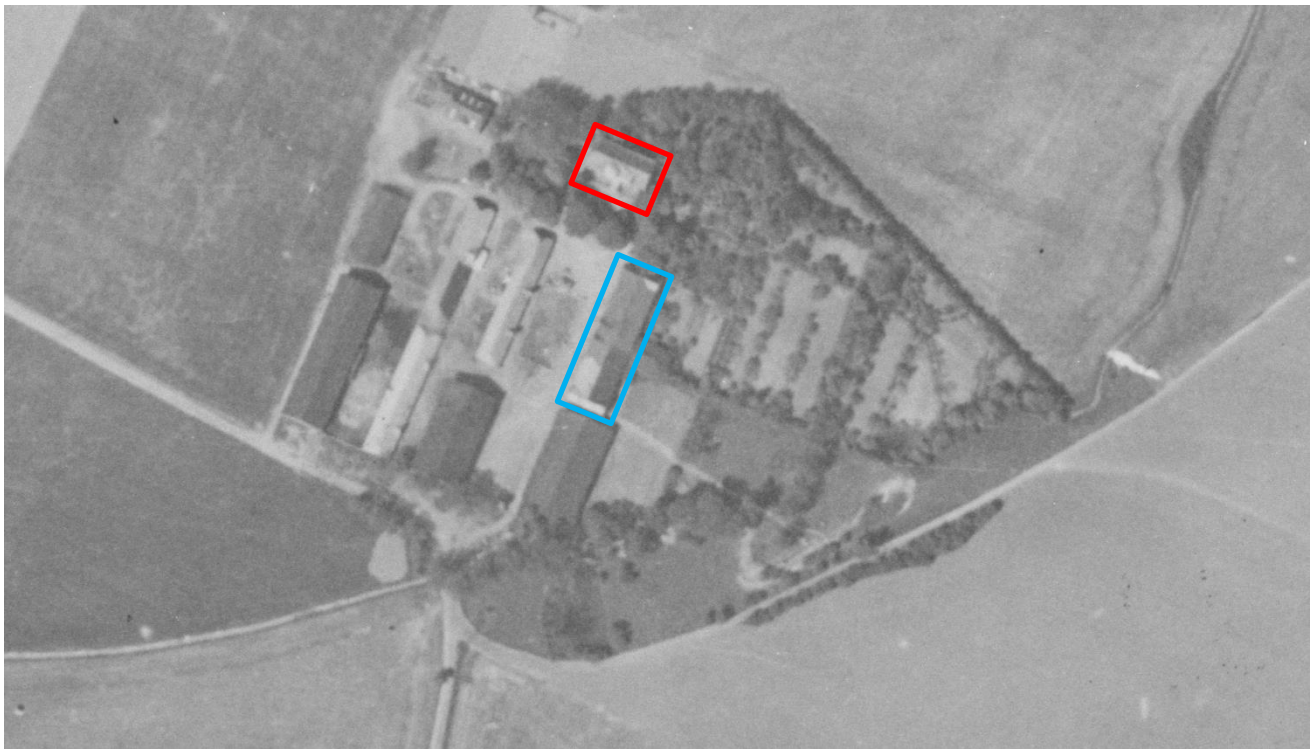

Abbildung 7: Historische Luftaufnahme von 1933 (aus: umweltkarten-mv.de)

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 Hoflage des ehemaligen Rittergutes *Vorwerk* wurde erstmals 1318 urkundlich erwähnt. (Pommersches Urkundenbuch Nr. 3234). Nach verschiedenen Eigentümerwechseln ging der Besitz 1905/06 an den Landwirt Richard Lietz aus Dumgenevitz, dessen Familie das ehemalige Rittergut bis zur Enteignung 1945 bewirtschaftete.

Der Hofanlage Vorwerk wird aufgrund der geschichtlichen Entwicklung, der vergangenen Nutzungen und den Bauwerken ein hoher kulturhistorischer Stellenwert beigemessen. 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. Zukünftige Maßnahmen betreffen den Umgebungsschutz der eingetragenen Baudenkmale „Gutshaus (Gutsanlage)“ sowie „Stallscheune (Gutsanlage)“ und bedürfen im weiteren verbindlichen Bauleitplanverfahren der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V.

Vorhanden sind ergänzend zwei ehemalige Stallanlagen, die allerdings erst nach 1945 in schlichter, massiver Bauweise und in ähnlicher Kubatur (ca. 44 m x 9 m und ca. 52 m x 9/11 m) errichtet wurden. Diese sind nicht Bestandteil der historischen Anlage. Eine Scheune und ein Stall, beide ebenfalls

eindrucksvolle Fachwerk-/Backsteinbauten, sind nach 1945 untergegangen. Die Fundamentreste wurden durch die Vorhabenträger beräumt und die entstandenen Freiflächen begrünt.

Die Sanierung und Umnutzung der denkmalgeschützten Stallscheune, ein aufwendiger Backsteinbau mit Ziegeldach in erheblichen Abmessungen (ca. 62 m lang und ca. 17 m breit), zu Wohn- und Ferienwohnnutzung erfolgte ab 2002 auf Grundlage des § 35 BauGB und wurde in 2008 abgeschlossen. Entstanden ist eine Ferienwohnanlage mit 20 Ferienwohnungen und 1 Dauerwohnung für die Betreiber.

Für eine erfolgreiche und vollzugfähige Planung ist im Bebauungsplan eine Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde zu geplanten Vorhaben und Maßnahmen erforderlich. Auf der vorliegenden Planungseben sind Maßstab und Festsetzungstiefe der FNP-Änderung diesbezüglich noch nicht geeignet, verbindliche Aussagen zu ermöglichen. Auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens hat daher schon eine Abstimmung mit dem Fachdienst Denkmalschutz des LK VR am 14.12.2022 stattgefunden.

Bodendenkmäler

Bodendenkmäler im Plangebiet sind nicht bekannt, es gilt die allgemeine Sorgfaltspflicht. Insbesondere wenn bei Erdarbeiten im Zusammenhang mit den Vorgaben des Bebauungsplans Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

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 Geruchsbelästigungen 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.

Für den Planbereich besteht seit 2011 eine rechtswirksame Ausweisung als Sondergebiet SO *„Sport, Freizeit & Ferienwohnen"*. Bereits zum Zeitpunkt der 6. FNP-Änderung wurde das Plangebiet teilweise auf der Basis von Baugenehmigungen touristisch (Ferienwohnungen) mit den entsprechenden Erholungs- und Ruheansprüchen genutzt. Konfliktsituationen auf Grund der vorgenannten genehmigungsbedürftigen Anlagen sind nicht bekannt.

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.

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. …

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

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.“

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden im Falle notwendiger Erdarbeiten entsprechende Festsetzungen erlassen.

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, 8/2024

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Sagard hat als Plangrundlage eine Topografische Karte ohne Katasterdarstellung. Rechtswirksamkeit erlangte er am 26.05.2001. Die 6.Änderung ist seit 2011 rechtswirksam. 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.

Änderungsbereich

Nutzungen

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, Wasserbecken) 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.

4.2) Planerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Für sonstige Sondergebiete sind regelmäßig die Zweckbestimmung und die zugelassenen Arten der Nutzung darzustellen und festzusetzen (§ 11 Abs. 2 BauNVO). Der Planbereich wurde mit der 6. Änderung den *Flächen für die Landwirtschaft* in der Gemeinde entzogen und erstmalig als Baufläche Sondergebiet *SO-Fläche „Sport, Freizeit & Ferienwohnen"* dargestellt. Insbesondere das seinerzeit

auf Tennis ausgerichteten Sport und Freizeitkonzeptes mit Tennisschule und Tennishallenbau wird nicht mehr weiterverfolgt.

Mit der vorliegenden Planung soll nunmehr ein Sondergebiet „*Fremdenverkehr*“ ausgewiesen werden, das vorwiegend der Unterbringung von Gast- und Beherbergungsbetrieben sowie sonstigen touristischen Unterkünften dient. Angesichts der besonderen Lage und dem sanierten Gebäudebestand ist bei dem Beherbergungsbetrieb von einem höheren touristischen Segment auszugehen. 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.

Als Einrichtungen sind neben dem Hauptzweck der Beherbergung alle Nutzungseinheiten zulässig, die dem Betrieb als Beherbergungsstätte dienen wie z.B. Wellnesseinrichtungen (Schwimmbecken, Sauna), Stellplätze, 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, Sauna mit Wasserbecken) entspricht die Gesamtanlage einem Beherbergungsbetrieb. Regelmäßig sind auch in sonstigen Sondergebieten nach § 12 BauNVO Stellplätze und Garagen sowie nach § 14 BauNVO untergeordnete Nebenanlagen und Ein-

richtungen, 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 wird separat ausgewiesen werden, um eine funktionelle Unabhängigkeit zu gewährleisten. Hier können Räumlichkeiten entstehen, die weniger vom Umgebungsschutz der denkmalgeschützten Gebäude betroffen sind.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien ist in der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehen und wegen des Umgebungsschutzes in dem nachfolgenden Planverfahren in Absprache mit dem Denkmalamt zu regeln.

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

Die Erschließung des Plangebiets wurde schon mit der 6.Änderung des FNP dargestellt. Das Plangebiet ist *verkehrstechnisch* erschlossen und liegt an der Straße zwischen der B 96 und Martinshafen.

Die *Trinkwasserversorgung* der bestehenden Bebauung im Ort Vorwerk erfolgt über öffentliche Anlagen des ZWAR. Entsprechende Anschlussmöglichkeiten bestehen auch für die neuen Bauvorhaben, wobei im Rahmen der weiterführenden Planung zunächst der gemäß Bauplanung entstehende Gesamtwasserbedarf zu ermitteln ist. Gegebenenfalls sind noch weitere Maßnahmen zur Netzerweiterung der äußeren Erschließung erforderlich.

Öffentliche Anlagen zur *Schmutzwasserentsorgung* sind im näheren Umfeld von Vorwerk nicht vorhanden. Es ist vom zuständigen Zweckverband (ZWAR) derzeit auch nicht geplant, entsprechende Anlagen zu bauen. Die nächste Anschlussmöglichkeit an öffentliche Schmutzwasserentsorgungsanlagen besteht in Sagard, an der öffentlichen Kläranlage des ZWAR. Zur Herstellung des Anschlusses wäre ein entsprechendes Pumpwerk in Vorwerk und eine Druckleitung zur Kläranlage zu bauen. Die innerörtliche Erschließung erfolgt im Gefällesystem mit Anschluss an das neu zu bauende Pumpwerk. Die Schmutzwasserentsorgung des Bestandes ist gegenwärtig über eine grundstücksbezogene vollbiologische Kleinkläranlage mit einer Kapazität von 52 EW gesichert, die ggf. dem aktuellen Stand der Technik entsprechend langfristig ausgebaut werden muss. Die bestehende Abwasserentsorgung erfolgt aktuell über eine biologische Kläranlage. Eine Einleitung in einen Vorfluter ist genehmigungspflichtig. Die wasserbehördliche Einleiterlaubnis WE 78/KK+RW/02/2002 vom 03.01.2002 mit Änderung vom 11.11.2016 ist bis zum 31.12.2031 befristet. Die rechtswirksame 6.Flächennutzungsplanänderung hat eine Schmutzwassermenge im Umfang 156 Einwohnergleichwerten (EGW) zum Gegenstand. Ein weiterer Ausbau über die bisher gegenständliche 156 EW ist nicht geplant. Im Rahmen des vBPlanes wird die Art der erweiterten Abwasserentsorgung geklärt. Grundsätzlich kann diese aber als gesichert angesehen werden durch möglichen Anschluss an die Kläranlage Sagard oder Erweiterung der bestehenden vollbiologischen Kläranlage.

Es ist im Vorfeld der Erschließungsplanung eine weitgehende wasserbehördliche Prüfung der Erlaubnisfähigkeit von zusätzlichen SW-Einleitmengen auf der Grundlage der konkreten Angaben hinsichtlich des künftigen Abwasseranfalls und der Abwasserzusammensetzung sowie des konzipierten Betriebes (unterschiedlicher Bereiche: Badebereich, Gastronomiebereich, Dauer- und

Feriennutzung u. ä) erforderlich. Die Prüfung der Erlaubnisfähigkeit wird eine Prüfung der Auswirkungen der künftigen Einleitung auf das FFH- Gebiet einschließen.

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 wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gutachterlich nachgewiesen. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist möglich, es müssen entsprechende Flächen für die Retention nach- und ausgewiesen werden. 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.

Gemäß § 2 Abs. 1 (Ziffer 4) des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleitungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg -Vorpommern vom 31.Dezember 2015, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet die *Löschwasserversorgung*, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen. 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.

- 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, denkmalschützerische Belange 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.
- Die Belange des Denkmalschutzes. Im Plangebiet unterliegen Gebäude dem Denkmalschutz, dies schließt die Beachtung des Umgebungsschutzes mit ein. Insbesondere im nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanverfahren sind Absprachen mit der zuständigen Denkmalbehörde notwendig, um die Belange des Denkmalschutzes angemessen zu berücksichtigen.

Darüber hinaus sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dabei ist auch zu beachten, dass durch die Nutzungsweiterführung und bauliche Ergänzung ein Verlust des in die Gebäude investierten Kapitals und zugleich ein Verfall der erhaltenswerten Bausubstanz verhindert werden soll. Die bestehende erhaltenswerte Bausubstanz wird somit weiterhin genutzt.

II UMWELTBERICHT

6 Einleitung

6.1 Allgemeine Angaben und Beschreibung des Untersuchungsraums

Die Umweltprüfung dient der Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die von der Planung ausgehen können. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Betrachtet werden die Auswirkungen der 16. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Sagard (Bereich Vorwerk) auf die Schutzgüter bzw. Standortfaktoren *Naturraum/ Relief, Boden, Fläche, Grundwasser/ Oberflächenwasser/ Küstengewässer/ Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL), Klima/ Klimawandel/ Luftqualität, Vegetation/ Biotope/ Baumbestand, Fauna, Schutzgebiete, Landschaftsbild, Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung, Störfall/ Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen* sowie *Kultur- und Sachgüter/ Historisches Erbe*. Weiterhin wird das Vorhaben hinsichtlich der Wirkungen auf die umgebenden nationalen und internationalen Schutzgebiete betrachtet. Angesichts der lokalen Bestandssituation und des geringen Änderungsumfangs des aktuellen Flächennutzungsplans sind deutlich über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen nicht zu erwarten.

Mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplans bereitet die Gemeinde Sagard parallel die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 „Vorwerk“ vor. Ziel des Bebauungsplans ist der Umbau der bestehenden Stallgebäude im Nordwesten des Plangebiets hin zu touristischer Infrastruktur sowie die Neuerrichtung von Ferienhäusern. Ebenso soll die im südwestlichen Bereich des Plangebiets liegende Werkstatt/ Lagerfläche neu sortiert und um einen Neubau erweitert werden. Ergänzend werden Verkehrsflächen (Zufahrtsstraßen-/wege, Stellplätze) angelegt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Flur 2 der Gemarkung Vorwerk, Gemeinde Sagard. Es umfasst dabei die vorhandenen Gebäudestrukturen der bestehenden Gutsanlage und der Werkstatt sowie die umgebenden Rasen-, Wege-, und Gehölzflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 5,3 ha.

Der FNP-Änderungsbereich umschließt die Hofstelle Vorwerk, ca. 500 m südwestlich von Sagard. Er umfasst die mit der 6. Änderung des FNP umschlossene Fläche der Gutsanlage, welche derzeit größtenteils als SO „Sport, Freizeit und Ferienwohnen“ ausgewiesen ist. Der südwestliche Teilbereich der FNP-Änderung umfasst eine Fläche, die als Fläche der Landwirtschaft ausgewiesen ist. Die Gutsanlage wird touristisch genutzt und umfasst neben den entsprechenden touristischen Nutzungen (z.B. Wellness) und Nebenanlagen im Südwesten Lagerflächen und grundsätzlich das Betriebswohnen. Auf den überwiegend intensiv gepflegten Rasenflächen sind – mal vereinzelt, mal gruppiert – jüngere und ältere Bäume bzw. Baumgruppen ausgebildet. Ebenso befinden sich in dem Plangebiet Verkehrsflächen (Wege, Stellplätze), die vor allem der touristischen Nutzung unterliegen. Insgesamt handelt es sich bei den Flächen des Änderungsbereichs überwiegend um intensiv gepflegte, anteilig baulich vorgeprägte Flächen von durchschnittlich geringem, naturschutzfachlichem Wert. Hinzu kommen Flächen der dörflichen Brache mit einem mäßigen naturschutzfachlichen Wert sowie Flächen mit Jungbaumbeständen.

Unmittelbare umweltrelevante Auswirkungen sind mit der 16. Änderung des FNP generell nicht verbunden. Mit der Änderung wird die Zulässigkeit von baulichen Nutzungen lediglich bauplanungsrechtlich vorbereitet; es ergibt sich hierdurch kein unmittelbares Baurecht.

6.2 Datengrundlagen

Bei der Umweltprüfung zur 16. Änderung des FNP der Gemeinde Sagard wurde auf die amtlichen Geodateninformationssysteme und digitalen Kartenwerke des Landes Mecklenburg-Vorpommern (GAIA-MV, Kartenportal Umwelt) zurückgegriffen. Zudem wurden Fachgutachten zu den Themenfeldern „Baugrund/ Versickerung“ (Dipl.-Ing. Sebastian Weiße, Projektnummer 02/004/24 vom 30.07.2024, Bergen auf Rügen), „Faunistischer Kartierbericht“ (Dipl.-Biol. Thomas Frase vom 22.01.2024, Rostock) sowie zur „Fledermauserfassung“ (Dipl.-Ing Henrik Pommeranz vom 03.10.2024, Rostock) angefertigt und in den Planungsprozess integriert. Ergänzend wurden Aussagen der aktuellen Raumentwicklungsprogramme, des bestehenden FNP und bestehender baulicher und wasserrechtlicher Genehmigungen berücksichtigt.

6.3 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und in Fachplanungen

Fachgesetzte und einschlägige Vorschriften

Im Sinne des Ressourcenschutzes ist allgemein ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, dabei ist der Innenentwicklung Vorrang vor einer Entwicklung auf der sog. „grünen Wiese“ zu geben (§ 1a Abs. 2 BauGB). Landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wald sollen nach § 1a Abs. 2 BauGB nur in begründeten Fällen umgewandelt bzw. für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Gemäß den Festschreibungen in § 1 Abs. 1 des BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres Wertes und der Grundlage für Leben und Gesundheit der Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen. Dabei sind speziell die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Vielfalt, Eigenart, Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft zu erhalten, zu fördern und im Bedarfsfall wieder herzustellen. Mit inbegriffen sind der Schutz der lebensfähigen Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen, der Ökosysteme und Biotope sowie der darin vorkommenden Lebensgemeinschaften (§ 2). Abschließend sind auch Naturlandschaften sowie historisch gewachsene Kulturlandschaften zu bewahren (§ 4). Großflächig unzerschnittene Landschaftsräume sind vor Zerschneidung zu bewahren (§ 5), Freiräume in besiedelten und siedlungsnahen Bereichen sind zu erhalten bzw. im Bedarfsfall neu zu schaffen (§ 6).

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der Fauna-Flora-Habitate- Richtlinie (FFH-RL) und für die europäischen Vogelarten (nach europäischer Vogelschutz-Richtlinie – VS-RL) ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten und somit ein Vollzugshindernis für die Bauleitplanung verursachen können.

Entsprechend § 18 NatSchAG M-V sind alle Bäume (mit Ausnahmen) mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm bei einer Messhöhe von 1,30 m über dem Erdboden gesetzlich geschützt. Nach § 19 NatSchAG M-V sind alle Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen gesetzlich geschützt. Ergänzend sind die Vorgaben der Baumschutzsatzung der Gemeinde Sagard zu berücksichtigen. Die Beseitigung oder Schädigung gesetzlich geschützter Bäume oder Alleen ist verboten, lediglich pflegerische Maßnahmen sowie Maßnahmen zur Gefahrenabwehr oder zur Verhinderung größerer Schäden sind zugelassen. Zudem können die zuständigen Naturschutzbehörden, unter Wahrung bestimmter Voraussetzungen, Ausnahmen der genannten Verbote zulassen. Die Kompensation von Baumverlusten erfolgt gemäß Baumschutzkompensationserlass des Landes Mecklenburg-Vorpommern bzw. gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Sagard.

Entsprechend den Festsetzungen nach § 20 Abs. 1 und 2 NatSchAG M-V sind Zerstörungen, Beschädigungen oder Beeinträchtigungen von geschützten Biotopen (gemäß Anhang 2 NatSchAG M-V) und Geotopen verboten. Im Einzelfall kann die zuständige Naturschutzbehörde Ausnahmen zu den Verboten zulassen.

Gemäß § 1 (2 und 3) des Landeswaldgesetzes MV (LWaldG M-V) ist der Wald innerhalb der Landesgrenzen Mecklenburg-Vorpommerns wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima allgemein, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Biodiversität, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur sowie die Erholung der Bevölkerung zu schützen, zu erhalten und zu mehren. Eine Verschlechterung des allgemeinen Zustandes des Waldes durch Vorhaben in direkter oder indirekter Weise ist nicht hinzunehmen.

Im Sinne des Bodenschutzes sind die Funktionen des Bodens zu sichern oder wieder herzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen (§ 1 BBodSchG). Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben gemäß § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Zum Schutz von Küstenbereichen und Binnengewässern ist eine ufernahe Bebauung an entsprechenden Wasserkörpern nur bei Einhaltung von Mindestabständen zulässig. Hiervon sind gewässer-

bezogene Anlagen (z.B. Fischereihäfen, Seerettungsanlagen, Hochwasserschutzbauten) nicht betroffen. Zusätzlich können Ausnahmen für weitere bauliche Anlagen zugelassen werden.

Die EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) hat nach Artikel 1 das Ziel, den Zustand der aquatischen Ökosysteme und der unmittelbar von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete zu schützen und zu verbessern, eine nachhaltige Wassernutzung zu fördern, die Einleitung und Freisetzung sogenannter prioritärer Stoffe und prioritärer gefährlicher Stoffe in die aquatische Umwelt zu reduzieren bzw. einzustellen, die Verschmutzung des Grundwassers zu verringern und die Auswirkungen von Überschwemmungen und Dürren zu mindern. Für alle Gewässer und das Grundwasser sollte bis 2015 (Fristverlängerung bis 2027) der gute ökologische Zustand erreicht werden.

Anfallendes Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt bzw. direkt oder indirekt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG).

Vorgaben der Raumordnung

Seit 2010 besteht der aktuelle Raumordnungsplan in Form des *Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern* (RREP VP). In den Ausführungen zu den Aspekten *Umwelt- und Naturschutz* in der *Freiraumentwicklung* sowie in den allgemeinen *Leitlinien einer nachhaltigen Regionalentwicklung* sind Zielstellungen zum Umweltschutz enthalten. So sollen u.a. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft ebenso erhalten werden wie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und ihre vielfältig-schöpferische Entwicklung. Gleichzeitig sollen angemessene Pflege- und Schutzmaßnahmen zur Einhaltung und Umsetzung der genannten Leitlinien durchgeführt werden.

Entsprechend des RREP VP befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes, welches überlagernd als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt wird.

Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Sagard stellt für das Plangebiet nach der 6. Änderung des Flächennutzungsplans von 2011 eine Sondergebietsfläche „Sport, Freizeit und Ferienwohnen“ dar. Zudem wird die derzeit eingezäunte und von einer Werkstatt genutzte Fläche im Südwesten des aktuellen Plangebiets von den damaligen Ausweisungen der 6. Änderung im FNP ausgeschlossen und als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Die abgeänderte Planung für das Plangebiet sowie die Ergänzung der ausgewiesenen Sondergebietsfläche um den südwestlichen Teilbereich führen zum Bedarf einer erneuten, nunmehr 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Sagard.

Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan existiert für die Gemeinde Sagard nicht.

Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete (GGB, VSG)

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Schutzgebietskulissen von internationalen Schutzgebieten. Auf Grund der Entfernung von ca. 650 m zum nächst dichtesten internationalen Schutzgebiet (GGB DE 1446-302 *Nordrügensche Boddenlandschaft*/ VSG 1446-401 *Binnenbodden von Rügen*) bestehen keine vorhabenbedingten Beeinträchtigungen für internationale Schutzgebiete.

Nationale Schutzgebiete (NSG, LSG, Flächennaturdenkmal etc.)

Das Plangebiet befindet sich derzeit noch vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) 81 *Ostrügen*. Die Schutzgebietskulisse des LSG 81 befindet sich derzeit jedoch in einer Phase der Umstrukturierung. Die Hofstelle Vorwerk wird hinsichtlich der Neustrukturierung berücksichtigt und wird sich zukünftig außerhalb der Schutzgebietskulisse befinden. Eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Vorgaben der Schutzgebietsverordnung ist somit gegeben.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

7 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

7.1 Naturraum/ Relief

Das Plangebiet befindet sich naturräumlich in der Landschaftseinheit *Nord- und Ostrügensches Hügel- und Boddenland* in der Großlandschaft *Nördliches Insel- und Boddenland* innerhalb der Landschaftszone *Ostseeküstenland*. Das Plangebiet ist eben bis leicht wellig und steigt nach Norden und Osten hin leicht an. Die durchschnittliche Geländehöhe liegt bei 2,5 – 5,00 m über NHN.

7.2 Boden

Nach Aussage der geologischen Karten des Kartenportals Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern stehen im Plangebiet oberflächlich *Geschiebemergel der Hochflächen* (qw3, Mg-Lg, gm; Pleistozän, Weichsel-Kaltzeit, Mecklenburger Vorstoß (W3)) an. Darunterliegende Schichten, speziell südlich des Plangebiets, werden von *Schmelzwasserablagerungen auf stark reliefierten Hochflächen im Rückland der Pomm. Haupteisrandlage* (qwPo-qw3, mS, gf; Pleistozän, Weichsel-Kaltzeit, Pommerscher Hauptvorstoß (W2) bis Mecklenburger Vorstoß (W3)) dominiert. Innerhalb des gesamten Plangebiets, speziell jedoch im Bereich der Bestandsgebäude und der Verkehrswege, bestehen Versiegelungen und Überformungen. Die Böden sind hinsichtlich ihrer jüngsten Geschichte als anthropogen überprägt anzusehen. Die natürlichen Bodenfunktionen sind im Bereich der Bestandsversiegelung nur anteilig ausgeprägt.

Im Zuge der Vorplanung wurde eine Baugrunduntersuchung vom Ingenieurbüro Weiße, Bergen auf Rügen, durchgeführt und am 30.07.2024 vorgelegt. Das angefertigte Baugrundgutachten konkretisiert die Aussagen der geologischen Karten. Es bestätigt weitestgehend den untergründig zu vermutenden Geschiebemergel, der teils oberflächennah ansteht (0,2 – 0,8m Tiefe) und von anthropogen geprägten, sandig-humosen bzw. sandigen Auffüllungen überlagert wird (bis zu 1,6 m mächtig).

In den versiegelungsfreien Bereichen des Vorhabengebietes sind die Bodenfunktionen weitestgehend intakt bzw. wiederhergestellt. In den versiegelten und bebauten Bereichen liegen teils erhebliche Einschränkungen der Nutzungsfunktion des Bodens vor. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans kommt es zu einer Erhöhung der Versiegelung innerhalb des Plangebiets.

Durch die Nutzung bereits vorbeeinträchtigter Standorte wird der Flächenverbrauch gänzlich ungestörter Freiflächen reduziert und ein sparsamer und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1 a BauGB gewährleistet. Die Planung sieht insgesamt keine erheblichen Veränderungen des Schutzgutes Boden vor, welche den derzeitigen Zustand erheblich negativ beeinträchtigen könnten.

7.3 Fläche

Durch die Standortwahl wird der Eingriff in das Schutzgut Fläche dahingehend minimiert, dass keine gänzlich unbeanspruchten Freiflächen zur Realisierung der Planung verwendet werden. Zudem ist das Vorhaben nicht dazu geeignet, Zerschneidungen ungestörter Freiräume herbeizuführen. Durch die Überplanung einer baulich vorgeprägten Fläche ist das Schutzgut Fläche vom Vorhaben nicht betroffen.

Alternativstandorte mit noch geringeren Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche stehen im unmittelbaren Umfeld nicht zur Verfügung.

Durch die Änderung einer im Siedlungszusammenhang gelegenen Fläche werden keine ungestörten Landschaftsräume zerschnitten bzw. fragmentiert.

7.4 Grundwasser/ Oberflächenwasser/ Küstengewässer/ Wasserrahmenrichtlinie

Grundwasser

Das Vorhabengebiet befindet sich im Einzugsgebiet des Grundwasserkörpers DE_GB_DEMV_WP_KO_10_16, welcher sich in einem guten mengenmäßigen und einem guten chemischen Zustand befindet. Erhebliche, vorhabenbedingte Beeinträchtigungen des Grundwasserkörpers sind auf Grund von Art und Umfang der aus der Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgenden Bebauungen nicht abzusehen.

Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebiets und dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Standgewässer ausgeprägt.

Unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend sowie östlich des Plangebiets fließt der *Sagarder Bach* (17:0:Z 88) als dauerhaft wasserführendes Fließgewässer entlang. Westlich des Plangebiets verläuft zudem der Graben 37/74, welcher südlich des Plangebiets in den *Sagarder Bach* mündet. Bautätigkeiten im Bereich der Gewässer sind nicht vorgesehen. Eine genehmigte Einleitung von geklärtem Schmutzwasser in den Sagarder Bach wird derzeit nicht ausgeschöpft. Nach Umsetzung des Vorhabens wird die genehmigte Einleitmenge nicht überschritten (siehe *Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL)*). Anfallendes Niederschlagswasser soll in Retentionsflächen gesammelt und geregelt versickert werden und verbleibt somit im Naturraum. Eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung der Gewässer ist nicht ersichtlich.

Küstengewässer

Das Plangebiet befindet sich ca. 1 km östlich der nächsten Küstenlinie und somit vollständig außerhalb des 150 m breiten Küstenschutzstreifens. Ein direkter Kontakt zu einem Küstengewässer besteht nicht, eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung von Küstengewässern ist nicht gegeben.

Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL)

Der südlich bzw. östlich verlaufende *Sagarder Bach* ist unter der Bezeichnung RUEG-0300 als wasserrahmenrichtlinienberichtspflichtiges Gewässer erfasst. Das Gewässer befindet sich in einem *schlechten ökologischen* und einem *nicht guten chemischen* Zustand. Der *schlechte ökologische* Zustand ergibt sich aus fehlender bzw. unnatürlicher *Morphologie* des Gewässers/ Gewässerbettes und dem Fehlen bzw. dem schlechten Bestand von *benthischer, wirbelloser Fauna (Makrozoobenthos)* und *Fischen*. Der schlechte chemische Zustand resultiert aus einer Überschreitung der Grenzwerte hinsichtlich der *Prioritären Stoffe inklusive ubiquitärer Schadstoffe und Nitrat* (Quecksilber und Quecksilberverbindungen). Für die Gutsanlage Vorwerk besteht derzeit eine wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung von geklärtem Schmutzwasser (biologische Kleinkläranlage) bis 2031. Die Genehmigung ist z.Z. für 52 Einwohnergleichwerte (EGW) ausgesprochen. Die mit der Planung verbundene Erhöhung der Bettenkapazitäten wird die ausgesprochene Grenze von 156 EGW nicht überschreiten und bewegt sich somit im Rahmen der Genehmigung. Eine vorhabenbedingte, über das bestehende Maß hinausgehende Beeinträchtigung von WRRL-berichtspflichtigen Gewässern ist insgesamt nicht ersichtlich.

7.5 Klima/ Klimawandel/ Luftqualität

Das Plangebiet befindet sich im maritim beeinflussten Norden der Insel Rügen und gehört großräumig zum Klimagebiet der mecklenburgisch-nordvorpommerschen Küste und Westrügens bzw. zum Ostseeküstenklima. Das Klima zeichnet sich durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern aus. Das Areal ist gut durchlüftet.

Art und Umfang der Planung werden keine nachweisbaren Auswirkungen auf die örtliche oder überörtliche klimatische Situation hervorrufen. Das Plangebiet sowie die derzeitigen Nutzungen sind nicht dazu in der Lage, den Klimawandel aktiv zu befördern und Extremereignisse hervorzurufen. Zeitglich ist das Plangebiet derzeit keinen erhöhten Gefahren durch klimainduzierte Extremereignisse (Hochwasser- und Überschwemmungsgefahr, hohe Strahlungsbelastung) ausgesetzt. Gleiches gilt für die Folgen des Klimawandels. In Bezug auf die Luftqualität bestehen nach aktuellem Kenntnisstand keine grenzwertüberschreitenden Schadstoffbelastungen im Bereich des Plangebiets. Eine vorhabenbedingte Verschlechterung dieser Ausgangssituation ist nicht zu erwarten.

7.6 Vegetation/ Biotope/ Baumbestand

HPNV

Gemäß der Karte der Heutigen Potenziellen natürlichen Vegetation (HPNV) Mecklenburg-Vorpommerns wird für das Plangebiet die Einheit *Waldgersten-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Lungenkraut-Buchenwald* (N20; Obereinheit der HPNV-Bundeslegende: *Buchenwälder basen- und kalkreicher Standorte*) ausgewiesen. Es ist davon auszugehen, dass sich innerhalb des Plangebiets ein dementsprechender Artenbestand langfristig einstellen würde, wenn jegliche Nutzungsaktivitäten auf den Flächen aufgegeben würden.

Einzelbaumbestand/ Alleen/ Baumreihen

Alleen oder Baumreihen bestehen innerhalb des Plangebiets nicht. Die vorhabenbedingte Entnahme von Einzelbäumen ist nicht vermeidbar. Die mit der Entnahme verbundenen Kompensationen werden gemäß Baumschutzkompensationserlass des Landes Mecklenburg-Vorpommern bzw. der Baumschutzsatzung der Gemeinde Sagard auf der Ebene der Bauleitplanung geregelt.

Wald

Innerhalb des Plangebiets und dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Waldflächen gemäß § 2 LWaldG M-V. Vorhabenbedingte Auswirkungen auf Waldflächen sind somit nicht zu erwarten.

Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein gemäß § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop (Naturnahes Feldgehölz). Zudem ist ein südlich angrenzend verlaufende Teilbereich des Sagarder Bachs als geschütztes Biotop ausgewiesen. Weitere Biotope (Gewässer- und Gehölzbiotope) befinden sich im unmittelbaren Umfeld (südlich/ östlich) des Plangebiets. Die geplanten Bautätigkeiten werden überwiegend im Nordwesten des Plangebiets umgesetzt. Der südöstliche Bereich und die dort liegenden Biotopstrukturen werden von den Planungen nicht berührt. Zeitgleich liegt durch die vorhandene Bebauung und Nutzung eine Beeinträchtigung der Biotope vor, die nach Umsetzung des Vorhabens nicht über das bestehende Maß hinaus bestehen wird. Somit kann eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen ausgeschlossen werden.

Biotoptypen

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen im Untersuchungsraum erfolgte im Rahmen einer Einzelbaum- und Biotoptypenkartierung. Die Kartierung wurde gem. *Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in M-V* (LUNG M-V 2013) durchgeführt und durch Interpretationen der Luftbilder des Kartenportals Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern ergänzt.

Das Gutshaus -im Zusammenhang mit der alten umgebauten Scheune- wurde als *Historisches Repräsentationsgebäude* (OXS) dargestellt, die umgebenden, intensiv gepflegten Rasenflächen wurden als *Sonstige Grünanlage ohne Altbäume* (PSJ) bzw. als *Sonstige Grünanlage mit Altbäumen* (PSA) kartiert. Die Verkehrsflächen wurden auf Grund ihrer Beschaffenheit und ihres Versiegelungsgrades als *Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt* (OVU) ausgewiesen. Das im Südosten des Plangebiets befindliche Gehölzbiotop wurde als *Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten* (BFX) kartiert. Die im Südwesten des Plangebiets liegende Fläche der Werkstatt wurde als *Gewerbegebiet* (OIG) im Sinne von einzelnstehenden Betriebsstrukturen/ Lagerhallen kartiert.

7.7 Fauna

Das Plangebiet umfasst einen bereits anteilig bebauten und überwiegend intensiv gepflegten Siedlungsbereich, der von diversen naturnahen und anteilig bewirtschafteten Flächen umgeben ist. Im Umfeld des Plangebiets stehen vielfältige Habitatstrukturen (Gehölze, Uferbereiche von Gräben/ Bächen, landwirtschaftliche Flächen) für verschiedene Tierarten zur Verfügung. Im Zuge der parallel stattfindenden Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein „Kartierbericht Brutvögel, Reptilien, Amphibien, Fischotter“ (Dipl.-Biol. Thomas Frase, Rostock) angefertigt. Dabei konnten Nachweise für die Brutvogelarten Mehlschwalbe, Star und Haussperling sowie weiterer Arten der Reptilienarten Waldeidechse und Blindschleiche sowie der Amphibienarten Springfrosch, Teichmolch und Knoblauchkröte erbracht werden. Des Weiteren wurden Fischotter-Trittsiegel entdeckt, die auf eine zumindest temporäre Nutzung des Sagarder Bachs als Wanderkorridor schließen lassen. Ergänzend wurde ein „Kartierbericht Fledermauserfassung“ (Dipl.-Ing. Henrik Pommeranz, Rostock) angefertigt. Dabei konnten Nachweise für 9 Fledermausarten erbracht werden, die alle als streng geschützte Arten vermerkt sind. Die in den beiden Kartierungen nachgewiesenen Arten sind anteilig für das Vorhaben von artenschutzrechtlicher Relevanz und bedürfen einer entsprechenden Berücksichtigung. Zumindest temporäre Beeinträchtigungen der Tierarten können nicht ausgeschlossen werden. Durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann eine erhebliche Beeinträchtigung betroffener oder potenziell betroffener Arten sowie ein Eintritt der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

7.8 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Schutzgebietskulissen von internationalen Schutzgebieten. Auf Grund der Entfernung von ca. 650 m zum nächsten internationalen Schutzgebiet (GGB DE 1446-302 *Nordrügensche Boddenlandschaft*/ VSG 1446-401 *Binnenbodden von Rügen*) bestehen keine vorhabenbedingten Beeinträchtigungen für internationale Schutzgebiete.

Zudem befindet sich das Plangebiet derzeit noch vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) 81 *Ostrügen*. Die Schutzgebietskulisse des LSG 81 befindet sich derzeit jedoch in einer Phase der Umstrukturierung. Die Hofstelle Vorwerk wird hinsichtlich der Neustrukturierung berücksichtigt und wird sich zukünftig außerhalb der Schutzgebietskulisse befinden, ein entsprechender Antrag auf Ausgliederung aus dem LSG wird vorbereitet. Eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Vorgaben der Schutzgebietsverordnung ist somit gegeben.

7.9 Landschaftsbild

Durch Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einer Änderung der Bebauung und damit einhergehend zu Veränderungen im Landschaftsbild. Die geplanten Neubauten berücksichtigen dabei die brachliegenden Gebäudestrukturen im Nordwesten des Plangebiets. Durch den Rückbau bzw. die Nachnutzung dieser Gebäudestrukturen wirkt sich das Vorhaben nicht bzw. nur in geringem Maße auf das Landschaftsbild aus. Historische Ansichten der Gutsanlage wurden im Zuge der Vorplanung berücksichtigt und mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde geklärt. Im Hinblick auf die bestehende Bebauung und die Angliederung der geplanten Bebauung an die historische Umgebung ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch die Umsetzung des Vorhabens als nicht erheblich zu bewerten.

7.10 Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung

Erholung

Das Plangebiet wird grundsätzlich zu touristischen Übernachtungszwecken genutzt. Es besteht somit eine grundlegende Erholungsfunktion für das Plangebiet. Besondere Einrichtungen, wie z.B. größere Hotelanlagen oder Kureinrichtungen sind nicht vorhanden. Das Vorhaben sieht eine gegenüber dem Bestand positive Entwicklung für Anwohner und Gäste vor. Die bestehende Erholungsfunktion wird erhöht, das Erholungsangebot wird ausgebaut. Insgesamt wirkt sich das Vorhaben positiv auf die Erholungsnutzung des Plangebiets aus, was zu einer Erhöhung der allgemeinen lokalen Lebensqualität beiträgt.

Gesundheit/ Risikobevölkerungsgruppen für Hitzestress

Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung und Versiegelung ist keine erhebliche Erhöhung der Gesamtversiegelung nach Umsetzung des Vorhabens ersichtlich. Auf Grund der klimatisch begünstigten, gut durchlüfteten und küstennahen Lage ist das Vorhaben nicht dazu geeignet ein erhöhtes Hitzestress-Risiko für die lokale Bevölkerung sowie Gäste und Durchreisende hervorzurufen.

7.11 Störfall/ Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe vorhanden, deren Sicherheitsbereiche sich in das Plangebiet hinein erstrecken. Die ca. 500 m nordöstlich liegende Jasmunder Biogas GmbH & Co. KG befindet sich weitgenug vom Plangebiet entfernt. Vom Vorhaben gehen keine relevanten Wirkungen im Hinblick auf einen Störfall aus.

7.12 Kultur- und Sachgüter/ Historisches Erbe

Die Gutsanlage von Vorwerk, bestehend aus Gutshaus und Scheune, ist als Baudenkmal erfasst. Bei der Neugestaltung des Plangebiets sowie bei dem mit der Änderung des FNP verbundenen Bebauungsplans steht die Erfahrbarkeit der historischen Bausubstanz und die Erlebbarkeit des Denkmals im Vordergrund. Das Konzept ist mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen abgestimmt, die baulichen Aspekte nehmen auf den historischen Kontext der Gutsanlage Rücksicht.

Im Umfeld befindliche Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Die Belange des Denkmalschutzes werden im Zuge der Umsetzung der Bauleitplanung vollständig

berücksichtigt.

8 Eingriffe in Natur und Landschaft

8.1 Allgemeine Aussagen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Durch Nutzung von anthropogen überformten und anteilig baulich vorgeprägten Flächen werden die Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt minimiert und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB praktiziert. Das Vorhaben wird in seinen baulichen Bestandteilen auf das erforderliche Mindestmaß begrenzt. Es werden keine ungestörten Landschaftsräume verändert. Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 20 NatSchAG M-V, die sich bereits im Wirkbereich vorhandener Nutzungen/ Bebauungen befinden, werden vorhabenbedingt nicht über das bestehende Maß hinaus beeinträchtigt. Die nicht unmittelbar für die bauliche Nutzung benötigten Freiflächen, sind nach § 8 Abs. 1 LBauO M-V wasseraufnahmefähig zu belassen bzw. wiederherzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Durch die Umsetzung der im „Kartierbericht Fledermauserfassung“ genannten sowie weiterer artenschutzrechtlicher Vermeidungs- und Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen im Sinne der Ergebnisse des „Kartierberichts Brutvögel, Reptilien, Amphibien, Fischotter“ können negative Auswirkungen auf die Fauna vermindert/ vermieden sowie ausgeglichen werden.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen

Sofern das Vorhaben im geplanten Umfang zur Realisierung kommt, sind Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft unvermeidbar. Dabei gehen die vorhandenen Siedlungsbiotoptypen anteilig zugunsten der Versiegelung (Gebäude/ Zuwegung) verloren.

Geplante Maßnahme zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Das Vorhaben ist nicht in der Lage, erhebliche negative Umweltauswirkungen hervorzurufen. Eine zielgerichtete Überwachung der Durchführung des Vorhabens bzw. ein Monitoring der Auswirkungen ist daher nicht notwendig.

8.2 Eingriffsermittlung

Eingriffe in den Einzelbaumbestand

Der vorhabenbedingt notwendige Eingriff in den lokalen Einzelbaumbestand wird im Zuge der Umsetzung des Vorhabens auf der Ebene der Bauleitplanung ermittelt und kompensiert.

Flächige Eingriffe

Im Zuge der Erstellung des Umweltberichts für die Änderung des Flächennutzungsplans wurde eine grobe, vorläufige Schätzung der voraussichtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gemäß HzE 2018 (Hinweise zur Eingriffsregelung) durchgeführt. Der ermittelte Kompensationsbedarf setzt sich wie folgt zusammen:

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	24.700,00 Eingriffsflächenäquivalente
Funktionsbeeinträchtigung	0,00 Eingriffsflächenäquivalente
Versiegelung/ Überbauung	2.200,00 Eingriffsflächenäquivalente
Gesamteingriff	**26.900,00 Eingriffsflächenäquivalente**

Der vorläufige, gerundete Eingriff beläuft sich auf **26.900** Eingriffsflächenäquivalente (m² EVÄ).

8.3 Kompensation der Eingriffe

Kompensation des Eingriffs in den Einzelbaumbestand

Die Kompensation des Eingriffs in den lokalen Baumbestand wird im Zuge der Umsetzung des Vorhabens auf der Ebene der Bauleitplanung umgesetzt.

Kompensation des flächigen Eingriffs

Der grob ermittelte, vorläufige Kompensationsbedarf in Höhe von **26.900 m² EFÄ** wird über die Abbuchung vom einem gesetzlich anerkannten Ökopunktekonto innerhalb der betroffenen Landschaftszone *Ostseeküstenland* oder durch die Umsetzung von kompensationsmindernden Maßnahmen (bzw. durch eine Kombination beider Möglichkeiten) umgesetzt werden. Die Umsetzung der Kompensation erfolgt auf der Ebene der Bauleitplanung.

9 Zusammenfassung

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Sagard ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der untersuchten Schutzgüter als umweltverträglich einzustufen.

Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Planungen. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft wurden überschlägig ermittelt und können durch Einzahlung in ein verfügbares Ökokonto in der betroffenen Landschaftszone bzw. durch die Umsetzung von kompensationsmindernden Maßnahmen ausgeglichen werden. Eingriffe in den lokalen Einzelbaumbestand werden auf der Ebene der Bauleitplanung ermittelt, der Ausgleich ist nachzuweisen. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung flächenscharf zu bilanzieren, der Ausgleich ist nachzuweisen.

Internationale Schutzgebiete (DE 1446-302 *Nordrügensche Boddenlandschaft* sowie DE 1446-401 *Binnenbodden von Rügen*) werden durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt.

Nationale Schutzgebiete (LSG 81 *Ostrügen*) werden vom Vorhaben nicht betroffen, da die Schutzgebietskulisse im Umwandlungsprozess ist und das Vorhabengebiet zukünftig außerhalb der Schutzgebietskulisse liegen wird.

Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope gemäß § 20 NatSchAG M-V werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht erkennbar.

Gegenüber einer unveränderten Umsetzung des bestehenden FNP (Nullvariante) sind ähnliche Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter zu erwarten. Diese beziehen sich überwiegend auf die durch die Bebauung hervorgerufene Versiegelung und den sich daraus ergebenen Verlusten von Biotoptypflächen und der Bodenfunktionen. Beeinträchtigungen der lokalen Fauna bestehen sowohl während der Bauphase als auch während der anschließenden Nutzung. Die potenziellen Beeinträchtigungen können durch entsprechende Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass – unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der ermittelten Umweltauswirkungen – durch die geplante Entwicklung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Gemeinde Sagard, Februar 2025