

16. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Vorwerk

der Gemeinde Sagard

umweltrelevante Stellungnahmen

Diese Unterlagen wurden in der Zeit vom 20.03.2025 bis 29.04.2025 über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich gemacht.

Diese Unterlagen wurden in der Zeit vom 20.03.2025 bis 29.04.2025 im Internet eingestellt (B-Plan-Services).

Diese Unterlagen haben in der Zeit vom 20.03.2025 bis 29.04.2025 öffentlich ausgelegen (im Amt Nord-Rügen).



Unterschrift



ZWAR



Zweckverband Wasserversorgung
und Abwasserbehandlung Rügen

- Der Verbandsvorsteher -

ZWAR · Putbuser Chaussee 1 · 18528 Bergen auf Rügen

**Amt Nord-Rügen
Bauleitplanung
Ernst-Thalmann-Straße 37
18551 Sagard**

Abteilung Technologie

Bearbeiter: Herr Uwe Trefflich
Telefon: 03838 8004 157
E-Mail: trefflich@zwar.de

Ihr Zeichen
Frau Riedel

Ihre Nachricht vom
22.01.2024

Unser Zeichen
St/23/24

18528 Bergen auf Rügen
31.01.2024

**Stellungnahme zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der
Gemeinde Sagard für den Bereich des sich in Aufstellung befindenden
Bebauungsplan Nr. 29 „Vorwerk“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

dem ZWAR obliegen als ver- und entsorgungspflichtige Körperschaft gemäß Landeswassergesetz M-V die Aufgaben der Wasserver- und Abwasserentsorgung auf den Inseln Rügen und Hiddensee. Weiterhin erfolgt durch den ZWAR in großen Teilen seines Versorgungsgebietes der Breitbandausbau für schnelles Internet.

Zur o. g. Bauleitplanung erfolgt folgende Stellungnahme:

1. Trinkwasserversorgung

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. Die innere Erschließung ist entsprechend neu aufzubauen.

2. Schmutzwasserentsorgung

Öffentliche Anlagen zur Schmutzwasserentsorgung sind im näheren Umfeld von Vorwerk nicht vorhanden und ist vom 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



Verbandsvorsteher: Olaf Braumann
Putbuser Chaussee 1 · 18528 Bergen auf Rügen
Telefon (0 38 38) 80 04-0
Telefax (0 38 38) 80 04-924
Notfalltelefon (08 00) 9 92 71 12
Email: info@zwar.de · www.zwar.de

Register-Gericht
Amtsgericht Stralsund
Register-Nr.
HRA 1624
Steuernummer
070/122/R0027

Bankverbindung Deutsche Kreditbank Berlin
IBAN: DE91 1203 0000 0000 1022 85
BIC: BYLADEM1001
Bankverbindung Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE30 1505 0500 0836 0017 96
BIC: NOLADE33HAN

ein entsprechendes Pumpwerk in Vorwerk und eine Druckleitung zur Kläranlage zu bauen. Die innerörtliche Erschließung erfolgt im Gefällesystem mit Anschluss an das neuzubauende Pumpwerk.

3. Niederschlagswasserentsorgung

Im Bereich des Plangebiet sind keine öffentlichen Niederschlagswasserentsorgungsanlagen zur Grundstücksentwässerung vorhanden und ist vom ZWAR derzeit auch nicht geplant, entsprechende Anlagen zu bauen.

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen.

Wenn mit entsprechendem Gutachten nachgewiesen wurde, dass die erforderlichen örtlichen Voraussetzungen zur Versickerung/ Verrieselung auf den Grundstücken gegeben sind, entfällt gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG M-V die Pflicht zur Beseitigung des Niederschlagswassers durch den ZWAR. Dazu ist dann derjenige verpflichtet, bei dem das Niederschlagswasser anfällt.

Falls die Versickerung/ Verrieselung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken als Vorzugslösung nicht möglich ist, wäre zu prüfen, ob der Bau entsprechender zentraler Niederschlagswasserentsorgungsanlagen mit Einleitung in den nächsten Vorflutgraben, den Sagarder Bach möglich ist, die nach Fertigstellung vom ZWAR übernommen und betrieben 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 Vorflutgraben.

4. Löschwasserversorgung

Die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen in Vorwerk sind für eine bedarfsgerechte Löschwasserversorgung nicht ausreichend dimensioniert.

Demzufolge sind zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung gesonderte Maßnahmen erforderlich.

5. Breitbandausbau

Der Aufbau einer Breitbandinfrastruktur in Vorwerk ist nicht Bestandteil derzeit bestehender Förderaufrufe.

Ob der ZWAR hier in Zukunft tätig wird, ergibt sich aus den diesbezüglich weiterführenden politischen Entscheidungen und Planungen, die derzeit noch nicht konkret absehbar sind.

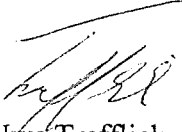
6. Allgemeines

Die Kosten für die innere Erschließung und maßnahmenbezogene Netzerweiterungen incl. Planungsleistungen (Pkt. 1 bis 3) sind vom Bauherrn/ Erschließungsträger zu übernehmen.

Diese Maßnahmen sind in einem Erschließungsvertrag mit dem ZWAR zu regeln. Als Grundlage dafür ist in Abstimmung mit dem ZWAR eine entsprechende Erschließungsplanung von einem Fachplanungsbüro zu erstellen.

Die Erschließung von B-Plangebieten erfolgt nicht im Auftrag und nicht zu Lasten des ZWAR.

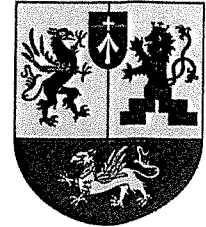
Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Uwe Trefflich', written over a horizontal line.

Dipl.-Ing. Uwe Trefflich
Technologe Trinkwasser

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



Landkreis Vorpommern-Rügen, Carl-Heydemann-Ring 67, 18437 Stralsund

Gemeinde Sagard
über das Amt Nord-Rügen
Ernst-Thälmann-Straße 37
18551 Sagard

Amt Nord-Rügen				
Eingang	am 04. MRZ. 2024			
für:				
AV	LVB	K	BA	BUA

Ihr Zeichen: 61-20 01
Ihre Nachricht vom: 22. Januar 2024
Mein Zeichen: 511.140.02.10036.24
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!
Fachdienst: Bau und Planung
Auskunft erteilt: Christoph Löwen
Besucheranschrift: Heinrich-Heine-Straße 76
18507 Grimmen
Zimmer: 413b
Telefon: 03831 357-2930
Fax: 03831 357-442910
E-Mail: bau@kreisverwaltung-vr.de
Datum: 26. Februar 2024

Aufstellung der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sagard hier: Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 22. Januar 2024 (Posteingang: 25. Januar 2024) wurde ich um Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum o. g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:

- Planzeichnung (Vorentwurf) im Maßstab 1 : 10.000 mit Stand vom 19. September 2023
- Begründung mit Stand vom 19. September 2023

Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Äußerung:

Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) bezieht sich auf den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.29 „Vorwerk“, welcher im Parallelverfahren aufgestellt wird. Das Plangebiet befindet sich im Bereich der historischen Gutsanlage Vorwerk. Auf historische Strukturen der Gutsanlage sollte Rücksicht genommen werden.

Die Änderungsfläche beträgt rund 5,3 ha. Dargestellt werden soll ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO „Fremdenverkehr“ mit der Art der Nutzung: „Ferienwohnen, Freizeitnutzung sowie Erholung“ sowie ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO „Lager und Werkstatt“ mit der Art der Nutzung: „Bootslage, Werkstätten und sonstige Lager im Zusammenhang mit der Gesamtanlage“. Im wirksamen FNP ist hier bisher „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Bis auf geringe Flächenabweichungen ersetzt das SO „Fremdenverkehr“ die bestehende Darstellung als SO „Freizeit“ nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hallensport und Freiflächensport sowie Freizeitnutzung und Ferienwohnen“. Die eigentliche Änderung ist also der Wegfall von „Hallen- und Freizeitsport“ und die Neuaufnahme von „Erholung“. Im Anschreiben zur Übersendung der Planunterlagen wird ausgeführt, dass ein Planungsziel „die Anlage kleinerer baulicher Einheiten für sportliche Aktivitäten...“ sei. Warum „Sport“ als zulässige Art der Nutzung nicht mehr aufgeführt ist, müsste geklärt werden.

Postanschrift
Landkreis Vorpommern-Rügen
Carl-Heydemann-Ring 67
18437 Stralsund

Kontaktdaten
T: 03831 357-1000
F: 03831 357-444100
poststelle@lk-vr.de
www.lk-vr.de



Bankverbindung
Sparkasse Vorpommern
IBAN:
DE65 1505 0500 0530 0004 07
BIC: NOLADE21GRW

allgemeine Sprechzeiten
Dienstag 09:00-12:00 Uhr
13:30-18:00 Uhr
Donnerstag 09:00-12:00 Uhr
13:30-16:00 Uhr
oder Termin nach Vereinbarung



Immissionsschutz

In der Nachbarschaft befinden sich Anlagen, von denen Geruchs- und Lärmbelästigungen ausgehen, Im Rahmen des Umweltberichtes sind die Einwirkungen auf das Plangebiet zu quantifizieren, die Zulässigkeit der Entwicklung des Plangebietes ist nachzuweisen.

Bodenschutz

Altlasten, Altablagerungen und Altlastverdachtsflächen die im Kataster des Landkreises Vorpommern-Rügen registriert sind, wurden gemäß § 5 Abs. 3 BauGB im Plangebiet ausgewiesen.

Im Umweltbericht ist der weitere Umgang mit der Verdachtsfläche darzulegen. Ein Auszug aus dem vorliegenden Gutachten ist nicht ausreichend.

Auf der Ebene des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Festzungen im Textteil B für den Umgang der Verdachtsfläche aufzunehmen.

Wasserwirtschaft

Aus wasserrechtlicher Sicht wird das Vorhaben wie folgt beurteilt.

1. Lage des Plangebietes im Trinkwasserschutzgebiet (TWSG).

Der Geltungsbereich des künftigen vB- Planes Nr. 29 „Vorwerk“ befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

2. Wassertechnische Erschließung.

Trinkwasser:

Die Trinkwasserversorgung obliegt dem Zweckverband und ist mit ihm zu regeln.

Schmutzwasser:

Die Schmutzwasserentsorgung des Bestandes ist gegenwärtig über eine vollbiologische Kleinkläranlage mit einer Kapazität von 52 EW gesichert. 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 Kleinkläranlage ist bereits vollständig ausgelastet. Die Abwässer aus der geplanten Erweiterung des Sondergebietes „Fremdenverkehr“ können nicht über diese vorhandene Kläranlage behandelt werden.

Gegenwärtig kann seitens der unteren Wasserbehörde der erforderlichen Erweiterung bzw. Erneuerung der Schmutzwasserbehandlung und -ableitung auf dem Standort nicht zugestimmt werden. 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.

Zusammenfassend kann zum heutigen Zeitpunkt eine auf Dauer gesicherte Schmutzwasserentsorgung aus dem Geltungsbereich des vBP „Vorwerk“ nicht bestätigt werden.

Der Antrag auf Prüfung der Erlaubnisfähigkeit ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen zu stellen. Im Rahmen dieses Antrages wird die UWB auch die eventuelle Befreiung des ZWAR von seiner Abwasserbeseitigungspflicht für den Bestand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entscheiden.

Niederschlagswasser:

Das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen kann auf dem Grundstück verwertet oder naturnah versickert werden, wenn die Bodenbeschaffenheit und die Grundstücksgröße es zulassen. Die Versickerung des Niederschlagswassers mittels Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte) oder direkte Einleitung in ein oberirdisches Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar, die gemäß § 7 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf. Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis hierfür ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen zu stellen.

3. Gewässerschutz

Gewässer II. Ordnung sind durch das Vorhaben nicht unmittelbar betroffen.

Naturschutz**Umweltbericht**

Den Unterlagen lag gemäß § 2 Abs. 4 BauGB kein vollständiger und gesonderter Umweltbericht bei. Dieser ist gemäß Anlage 1 des Baugesetzbuches zu erstellen.

Landschaftsschutzgebiet

Das Vorhaben befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Ostrügen. Eine Vereinbarkeit mit den Belangen des Landschaftsschutzes im Sinne von § 26 BNatSchG besteht nicht. Für eine Beurteilung der Planung im Hinblick auf eine Vereinbarkeit mit den Schutzziele der LSG-Verordnung ist diese im weiteren Verfahren zu präzisieren. Im weiteren Verfahren würde die Herausnahme des Geltungsbereiches der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem LSG erforderlich werden. Hierzu wäre ein begründeter Antrag auf Herausnahme des Geltungsbereiches aus dem LSG bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Hinweis:

Der Verweis auf die Neufassung des LSG Ostrügen ist korrekt, allerdings ist nach aktuellem Stand nicht absehbar, wann die Neufassung in Kraft tritt. Dementsprechend ist nach der bisher bekannten Verfahrensweise der Herausnahme aus dem LSG „Ostrügen“ zu verfahren.

Biotope

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befinden sich gesetzlich geschützte Biotope (hier: naturnahe Feldgehölze/Baumgruppen). 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. Die vorhandenen gesetzlich geschützten Biotope sind vollständig in die Planzeichnung einzutragen und bei der weiteren Planung angemessen zu berücksichtigen (z. B. Pufferstreifen, Abzäunungen).

Hinweise

Eine Auseinandersetzung mit den naturschutzfachlichen Belangen des Landschafts- und des Artenschutzes sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf der Ebene des vBP Nr. 29 „Vorwerk“ wird bestätigt.

Denkmalschutz**Baudenkmale:**

Alle im o.g. Gebiet eingetragenen Baudenkmale sind in der Begründung zur Planzeichnung korrekt wiedergegeben. Die geplanten Maßnahmen betreffen den Umgebungsschutz der eingetragenen Baudenkmale „Gutshaus (Gutsanlage)“ sowie „Stallscheune (Gutsanlage)“ und bedürfen daher der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V.

Für ein erfolgreiches Genehmigungsverfahren sind die Protokolle der vorangegangenen Beratungen, insbesondere der Beratung am 14.12.2022 zu berücksichtigen.

Bodendenkmale:

Folgender Text ist als Hinweis zu übernehmen:

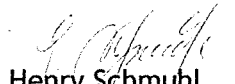
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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.

Brand- und Katastrophenschutz

Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen keine Bedenken zum o.g. Vorhaben.

Gemäß § 2 Abs. 1 (Ziffer 4) des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen 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.

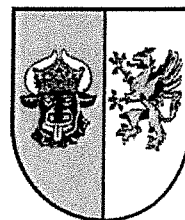
Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Henry Schmuhl
Fachgebietsleiter

✓

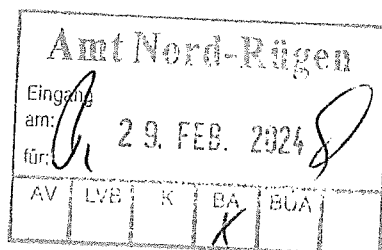
**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Vorpommern**

StALU Vorpommern
Sitz des Amtsleiters: Dienststelle Stralsund,
Badenstraße 18, 18439 Stralsund



Amt Nord-Rügen
Ernst-Thälmann-Straße 37

18551 Sagard



Telefon: 0385 / 588 68 - 132
E-Mail:
b.malchow@staluvm.mv-regierung.de

Bearbeitet von: Birgit Malchow
Aktenzeichen:
StALUVP12/5121/VR/344-13/10
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Stralsund, 27.02.2024

**16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sagard
für den Bereich BBP 29 Vorwerk**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übergabe der im Betreff genannten Unterlagen.

Aus Sicht der durch mich zu vertretenden Belange der **Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden** nehme ich zu der Planung wie folgt Stellung:

Wasserwirtschaft

Hinsichtlich der EG-WRRL-Zielstellungen für den WRRL-berichtspflichtigen Sagarder Bach (Oberflächenwasserkörper RUEG-0300) verweise ich auf meine Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 29 „Vorwerk“ der Gemeinde Sagard vom 11.08.2022 (Az.: StALUVP12/5122/VR/115/22).

Im Weiteren werden von dem Vorhaben keine in der Zuständigkeit des STALU VP befindlichen wasserwirtschaftlichen Anlagen sowie weitere, durch das STALU VP zu vollziehende wasserbehördliche Entscheidungen berührt.

Altlasten, Boden und Naturschutz

Belange, die durch mein Amt zu vertreten sind, werden nicht betroffen.

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der Kontakt mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 Abs. 1 e DSGVO i.V.m. § 4 Abs. 1 DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

Hausanschrift:

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern
Badenstraße 18, 18439 Stralsund
Postanschrift:
Postfach 2541, 18412 Stralsund

Telefon: 0385 / 588 68 - 000
Telefax: 0385 / 588 68 - 800
E-Mail: poststelle@staluvm.mv-regierung.de
Webseite: www.stalu-vorpommern.de

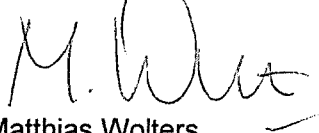
Ihr Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen **Immissionsschutzes und Abfallrechts** geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Es soll ein Sondergebiet für Lager und Werkstätten ausgewiesen werden. Auf Ebene dieser Planungstiefe bestehen gegenüber der Planung zunächst keine Bedenken. Mögliche Immissionskonflikte lassen sich erst auf einer detaillierteren Planungsstufe völlig ausschließen.

Vorsorglich weise ich bereits jetzt auf die ca. 700 m entfernte, in nordöstlicher Richtung befindliche Biogasanlage der Jasmunder Biogas GmbH & Co.KG hin sowie dass sich nördlich anschließende Güllelager.

Ferner befindet sich in 800 m in nordwestlicher Richtung eine genehmigungsbedürftige Baustoffrecycling mit Brecheranlage und eine Holzschredderanlage.

Weiterhin befindet sich in Martinshafen eine genehmigungsbedürftige Hafenumschlagsanlage.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Wolters', with a stylized flourish at the end.

Matthias Wolters