

Satzung der Gemeinde Sagard

über den Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Nr. 14 „Ferienhausgebiet am Kranichwinkel“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB (ohne Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Stadt:	Gemeinde Sagard Amt Nord-Rügen Ernst-Thälmann-Straße 37 18551 Sagard
Bearbeitung:	arno mill ingenieure Dipl.-Ing. (FH) Arno Mill, ÖbVI Mölln-Medow 5, 18528 Sehlen Telefon +49 (03838) 24137
Stand:	Satzungsexemplar Bekanntmachung

Textteil

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundsätze der Planung	1
1.1	Ausgangssituation / Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB).....	1
1.2	Aufstellung und Verfahren (§ 13a BauGB).....	2
1.3	Plangebiet.....	3
1.4	Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB).....	4
1.5	Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	4
2.	Ziele der Planung / Städtebauliches Konzept	5
2.1	Ziele der Planung.....	5
2.2	Bestehende & künftige Nutzungen.....	6
2.3	Baulicher Entwurf.....	7
2.4	Art & Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Örtliche Bauvorschriften	8
3.	Technische Ver- und Entsorgung, Erschließung	9
3.1	Verkehrliche Erschließung/ Stellplätze.....	9
3.2	Trinkwasser & Niederschlags-/Schmutzwasser	9
3.3	Löschwasserbereitstellung.....	9
3.4	Energieversorgung.....	9
3.5	Wärmeversorgung	9
3.6	Abfallentsorgung	9
3.7	Kommunikationsanlagen.....	10
4.	Umweltverträglichkeit.....	11
4.1	Schutzgüter.....	11
4.2	Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 14	15
4.3	Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen	15
4.4	Kompensation des Eingriffs	16
5.	Zusammenfassung	17
6.	Rechtsgrundlagen.....	18
7.	Quellenverzeichnis	18

Planteil

- Planzeichnung mit Festsetzungen

Anlagen

- Auszug FNP Gemeinde Sagard
- Gegenüberstellung Baufelder Alt/Neu, Arno Mill Ingenieure
- GRZ-Berechnung, Stæhr Architekten, Stand: 14.09.2011

1. Grundsätze der Planung

1.1 Ausgangssituation / Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Die WPJ GmbH, Sagard als Vorhabenträgerin, vertreten durch Herrn Klaus Krüger beabsichtigt am Kranichwinkel in Neddesitz die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Errichtung von 23 Ferienhäusern (Doppelhäusern) mit insgesamt 46 Wohneinheiten. Das Vorhabengebiet liegt jeweils angrenzend zwischen der alten Siedlungsmitte im Süden und der Jasmundtherme sowie dem historischen Gutshaus im Norden. Zielstellung ist die städtebaulich verträgliche Integration des Vorhabens nach Maßgabe geltenden Planungsrechts und unter Berücksichtigung vorhandener Rahmenbedingungen.

Das zu überplanende Gebiet befindet sich innerhalb des Ortsteiles Neddesitz der Gemeinde Sagard und innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) Nr. 1 „Hotel- und Ferienanlage Jasmund“. Der VEP Nr. 1 ist seit 1994 in Kraft. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA am Kranichwinkel sind bisher alle nach § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen baulichen Nutzungen mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben und Tankstellen erlaubt. Zu den allgemein zulässigen Nutzungen gehören auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Seit Inkrafttreten des VEP Nr. 1 in 1994 ist die ambitioniert geplante Entwicklung der Ortserweiterung Neddesitz weitgehend ausgeblieben, so auch innerhalb des WA am Kranichwinkel. Seit Errichtung der Erschließungsstraße „Kranichwinkel“ mit allen technischen Medien ist eine Bebauung dieses Gebietes nur zu einem Fünftel erfolgt. Das Orts- und Landschaftsbild wirkt hierdurch teils ungeordnet und ausgeräumt, die Erschließungsanlagen erscheinen unmaßstäblich.

Die mit dem VEP Nr. 1 formulierten Planziele sind indes teilweise überholt. Der zwischenzeitlich erwachsene bauliche Bestand ist nach einer Entwicklungszeit von mehr als 16 Jahren weit entfernt von den in der Planung anfänglich avisierten Obergrenzen von insgesamt 980 Betten bzw. 600 Betten in 150 Ferienhäusern. Wirtschaftlichkeit und Erscheinungsbild bereits vorhandener touristischer Investitionen kranken angesichts des Entwicklungsdefizits.

Auch der seinerzeit angenommene Bedarf an allgemeiner Wohnbebauung im Zentrum der ansonsten vornehmlich touristisch geprägten Ortserweiterung ist unverkennbar zu hoch angesetzt worden. Der demografische Strukturwandel, die räumliche Anordnung des WA in direkter Nachbarschaft zu den touristischen Infrastrukturen mit der Jasmundtherme und der Hotelanlage „Jasmar Resort Rügen“ sowie das weitgehende Fehlen wohngebietstypischer Strukturmerkmale sind nur einige der Ursachen divergenter Entwicklung.

Die Bebaubarkeit des Gebietes ohne planerische Anpassung ist hierdurch erheblich eingeschränkt. Aufgrund der vorangehend lediglich im Ansatz beschriebenen Missstände sowie aufgrund der durch die Vorhabenträgerin vorgesehenen ausschließlichen Bebauung des Gebietes mit Ferienhäusern entsteht ein Neuordnungsdruck, für den planungsrechtliche Grundlagen zu schaffen sind.

1.2 Aufstellung und Verfahren (§ 13a BauGB)

Auf Initiative der Vorhabenträgerin hat die Gemeinde Sagard über den Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens entschieden. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sagard hat in ihrer Sitzung am 16.06.2011 den Beschluss Nr. 13-59/11 gefasst, den B-Plan der Innenentwicklung Nr. 14 „Ferienhausgebiet Neddesitz“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Dieser Beschluss wurde ortsüblich durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 23.08.2011 bis 14.09.2011 bekannt gemacht.

Die zu Beginn der Entwicklung des VEP Nr. 1 verantwortliche Vorhabenträgerin, die Schaubert & Partner, Grundstücksgesellschaft mbH Frankfurt, vertreten durch Herrn Dr. Friedebert Schaubert ist nicht mehr geschäftstätig. Die WPJ GmbH, Sagard (ehemals Wohnpark Jasmund GmbH & Co. Hotelbetriebs KG) gilt nicht als Rechtsnachfolgerin der anfangs tätigen Vorhabenträgerin. Daher ist eine Änderung des VEP Nr. 1 als mögliche Form des Bauleitplanverfahrens ausgeschlossen. Aus vorgenanntem Grund hat sich die Gemeinde Sagard zur Neuaufstellung eines B-Planes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB innerhalb des betroffenen Teiles des Geltungsbereiches des VEP Nr. 1 entschlossen.

Mit der jetzigen Vorhabenträgerin soll ein neuer Durchführungsvertrag nach § 11 BauGB geschlossen werden, mit dem die Verpflichtung zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten zu regeln sind. Die Gemeinde Sagard ist kostenfrei zu halten.

Der BP der Innenentwicklung Nr. 14 „Ferienhausgebiet am Kranichwinkel“ beinhaltet lediglich eine wesentliche Änderung des Planinhaltes des bisherigen VEP Nr. 1, die Umwandlung der als *Allgemeines Wohngebiet WA* nach § 4 BauNVO festgesetzten 3 Baufelder am Kranichwinkel in ein *Sondergebiet SO „Ferienhausgebiet“* nach § 10 BauNVO. Hierbei umfasst der BP Nr. 14 weiterhin den im VEP Nr. 1 ursprünglich zum Ausdruck gebrachten planerischen Willen der Gemeinde Sagard zur Entwicklung einer attraktiven Hotel- und Ferienhauseanlage. Das zugrunde liegende Leitbild und die planerischen Grundgedanken bleiben im Wesentlichen erhalten.

In Anbetracht der immer noch weit von der 1994 mit dem VEP Nr. 1 vereinbarten Obergrenze entfernten Bestandszahl an Ferienhäusern ist die Änderung von mindermem Gewicht. Die Gemeinde Sagard geht nicht davon aus, dass Beeinträchtigungen durch die Aufstellung des BP Nr. 14 eintreten werden, da die Grundzüge der bisherigen Planung im Wesentlichen erhalten bleiben. Unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird eine nachhaltige Entwicklung angestrebt.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Es muss lediglich eine förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB stattfinden. Statt der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung kann wahlweise auch eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der Behörden erfolgen. Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Auch ein Monitoring ist nicht erforderlich.

Mit dem BP Nr. 14 wird eine Teilfläche des VEP Nr. 1 überplant. Die Planung erfolgt im Auftrag der Grundstückseigentümerin im Einvernehmen mit der Gemeinde Sagard. Aufgrund der aktiven Mitwirkung der Eigentümerin entfaltet das Planungsschadensrecht in diesem Fall keine Wirkung. Der ursprüngliche VEP Nr. 1 wird durch die Planung des BP Nr. 14 nicht aufgehoben, sondern nach dem Grundsatz *Lex posterior derogat legi priori* lediglich überlagert. Im Falle der Aufhebung/Nichtigkeit des BP Nr. 14 träte das frühere Baurecht des VEP Nr. 1 wieder in Kraft.

Mit dem Entwurf des BP Nr. 14 „Ferienhausgebiet am Kranichwinkel“ (Stand November 2011) erfolgte vom 19. Dezember 2011 bis zum 20. Januar 2012 die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (2), 4 (2) BauGB. Im Zuge der Öffentlichkeits- und

Behördenbeteiligung sind Stellungnahmen durch den Landkreis Rügen, das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, den Zweckverband Wasser- und Abwasserbehandlung Rügen und das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege mit inhaltlichen Hinweisen abgegeben worden, die weitgehend berücksichtigt wurden. Entsprechende Erläuterungen wurden in die Begründung zum BP Nr. 14 „Ferienhausgebiet am Kranichwinkel“ eingestellt.

Der BP Nr. 14 „Ferienhausgebiet am Kranichwinkel“, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen mit Örtlichen Bauvorschriften wurde am 15. März 2012 von der Gemeindevertretung Sagard als Satzung beschlossen, die zugehörige Begründung wurde gebilligt. Nach Ausfertigung und Bekanntmachung tritt die Satzung über den BP Nr. 14 „Ferienhausgebiet am Kranichwinkel“ in Kraft.

1.3 Plangebiet

Die vorgesehenen Flächen des BP Nr. 14 umfassen eine Größe von ca. 2,5 ha.

Überplant werden folgende Flurstücke

der Gemarkung Neddesitz, Flur 1: 90/20, 90/21, 90/22, 90/23, 90/24, 90/25 und 90/26 sowie 90/12 und teilweise 90/17 (als Erfassung der bestehenden Verkehrsflächen).



Auszug aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ohne)

1.4 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die zu überplanende Fläche des FNP der Gemeinde Sagard ist als *Wohnbaufläche* ausgewiesen.

Nach § 13a (2) BauGB ist die Änderung des FNP nicht sofort erforderlich, die Anpassung kann nachträglich im Wege der Berichtigung erfolgen.

1.5 Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Nach dem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist die Gemeinde Sagard als *Grundzentrum* und darüber hinaus als *Tourismusschwerpunktraum* eingeordnet. Die Ausweisungen implizieren, dass hier den jeweiligen Funktionen ein besonderes Gewicht beizumessen ist. Dies ist bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen und Vorhaben zu berücksichtigen. Diese Räume sind in ihrer hervorgehobenen Bedeutung möglichst nicht zu beeinträchtigen.

Die geplante Vitalisierung und Entwicklung des Standortes steht im Einklang mit den Plansätzen 3.1.3 (4) und (8) RREP VP. Die Gemeinde Sagard verfolgt hier die nachhaltige Verbesserung der touristischen Struktur des Ortes sowie den Ausbau der Beherbergungskapazität unter Berücksichtigung der zentralen Lage des Gebietes in mitten der Hotel- und Ferienanlage Jasmund. Die Gemeinde Sagard als Tourismusschwerpunktraum und hier die seit 1994 entwickelte Hotel- und Ferienanlage Jasmund haben noch erheblichen Nachholbedarf die Quartiergestalt und -qualität betreffend. Durch die Planung soll die Belegung der längst erschlossenen Bauflächen beschleunigt und hierdurch die Wirtschaftlichkeit der Hotel- und Ferienanlage sowie der Ausbau weiterer gemeindlicher und touristischer Strukturen befördert werden.

Demographischer Wandel und zunehmende Finanzknappheit machen längst ein Umdenken bei der Bereitstellung von Wohnbauflächen und eine stärkere Bündelung von innerörtlicher Infrastruktur notwendig. Die Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete haben Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen. Mit dem BP der Innenentwicklung nach § 13a Nr. 14 „Ferienhausgebiet am Kranichwinkel“ ist die städtebaulich verträgliche Umwandlung des bisher als WA festgesetzten Gebietes zu einem attraktiven Ferienwohnstandort beabsichtigt. Damit wird u.a. dem Ziel der Nachhaltigkeit in der Ortsentwicklung durch Dichteerhöhung und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Neben der Rücknahme von Überangeboten an Wohnbauflächen ist die gezielte innerörtliche Entwicklung geboten, um die Abnahme der Siedlungsdichte und die damit einhergehende Verteuerung der Infrastruktur aufzuhalten.

Größere Freizeit- und Beherbergungsanlagen sind Fremdenverkehrseinrichtungen mit Raumbedeutsamkeit und Überörtlichkeit, insbesondere infolge umfangreicher Flächeninanspruchnahme oder hohen Besucheraufkommens. In Abstimmung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung war 1994 die Bettenzahl der Hotel- und Ferienanlage Jasmund mit Inkrafttreten des VEP Nr. 1 auf insgesamt 980 Betten bzw. 600 Betten in maximal 150 Ferienhäusern begrenzt worden. Mit der nunmehr initiierten Planung des BP der Innenentwicklung Nr. 14 „Ferienhausgebiet am Kranichwinkel“ ist sicherzustellen, dass die seinerzeit festgelegten Obergrenzen nicht überschritten werden.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB ist das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Übereinstimmung zu bringen. Die Gemeinde Sagard sieht die Entwicklung des Plangebietes als städtebaulich verträglich integrierbar und geht derzeit nicht davon aus, dass erhebliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben eintreten werden. Unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird eine nachhaltige Entwicklung angestrebt. Nachrichtlich zu übernehmende Schutzgebiete und -objekte innerhalb des Plangebietes sind bekannt und finden entsprechende Beachtung.

2. Ziele der Planung / Städtebauliches Konzept

2.1 Ziele der Planung

Die Gemeinde Sagard verfügt im Bereich des BP der Innenentwicklung Nr. 14 „Ferienhausgebiet am Kranichwinkel“ über eines der städtebaulich noch unterentwickelten Bereiche der bisher durch den VEP Nr. 1 überplanten, touristisch geprägten Ortserweiterung. Der Standort bedarf sowohl aufgrund des landschaftsästhetischen Anspruchs als auch aus städtebaulicher Sicht einer geordneten Entwicklung. Mit dieser Planung bekennt sich die Gemeinde Sagard zum Plankonzept der Vorhabenträgerin. Durch Anpassung des geltenden Ortsrechts übt die Gemeinde ihre Steuerungsaufgabe aus und unterstützt die Vorhabenträgerin bei der Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von 23 Ferienhäusern (Doppelhäusern) mit insgesamt 46 Wohneinheiten.

Vorrangiges Ziel der Planung ist die städtebaulich verträglich integrierte Entwicklung eines SO „Ferienhausgebiet“ nach § 10 BauNVO in hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität in Nachbarschaft zu den bereits vorhandenen touristischen Infrastrukturen. Mit der gezielten Bereitstellung attraktiver Bauflächen in der Ortsmitte zur Errichtung weiterer Ferienhäuser verfolgt die Gemeinde Sagard die Verdichtung vorzugsweise touristisch geprägter Bebauung und die räumliche Konzentration erholungs- und freizeitmotivierter Wohnnutzungen in direkter Nachbarschaft zur Hotelanlage und zur Jasmundtherme.

Die sicher der ursprünglich vereinbarten Obergrenze von 980 Betten geschuldeten, in diesem Gebiet vorgesehene Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO hat sich nach über 16 Jahren Entwicklungszeit als irrtümlich und langfristig nicht umsetzbar erwiesen. Zwar sollte wohl die im VEP Nr. 1 weitgreifende Zulässigkeit im Grunde nur ausnahmsweise zulässiger Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO, wie z.B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen eine Entwicklung unterstützen. Dennoch blieb letztere bislang weitgehend aus. Hierdurch hat das Gebiet am Kranichwinkel noch erhebliche Defizite die städtebauliche Ordnung und die Aufenthaltsqualität betreffend.

Das weitere Brachliegen der dominant und zentral gelegenen Flächen ist ein funktioneller Missstand und steht den Entwicklungsabsichten der Vorhabenträgerin und der Gemeinde entgegen. Der Bau der neuen Erschließungsstraßen und -anlagen war mit erheblichen Kosten verbunden. Diese haben nicht nur eine Verkehrsfunktion, sondern dienen auch der Aufschließung der noch zahlreichen Brachflächen des Quartiers. Die städtebauliche Verdichtung des Gebietes ist zwingende Voraussetzung zur Senkung der Infrastrukturkosten. Auch darin ist das Interesse der Vorhabenträgerin und der Gemeinde begründet, den planungsrechtlichen Rahmen als Voraussetzung für eine zeitnahe Belegung und Nutzung des Gebietes zu schaffen.

Das Dilemma der Schrumpfung der finanziellen Möglichkeiten zwingt die Kommunen, ihren städtebaulichen Gestaltungsanspruch mit privaten Investoren zu teilen. Daher ist im Einzelfall zu hinterfragen, ob für ein Entwicklungsgebiet ein solventer und ernsthaft interessierter Investor gegenwärtig ist. Das hier überplante Baugebiet wird durch die Vorhabenträgerin zum Zwecke der Bebauung durch die HELMA Ferienimmobilien GmbH, Berlin entwickelt. HELMA Ferienimmobilien ist bekannt als seriöses und erfolgreiches Unternehmen auf dem Gebiet der Erstellung exklusiver Ferienimmobilien. Der Investor ist entschlossen, die Entwicklung des Gebietes auf eigene Kosten konsequent und zeitnah voranzutreiben. Voraussetzung ist die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Sagard.

Mit der Satzung über den BP der Innenentwicklung Nr. 14 „Ferienhausgebiet am Kranichwinkel“ soll das Baurecht innerhalb des Geltungsbereiches für die zum Vorhaben gehörenden Nutzungen ermöglicht werden. Die im Plangebiet potentiell betroffenen Interessen der Vorhabenträgerin, der Gemeinde Sagard und der Träger öffentlicher Belange sind planerisch abzuwägen. Das Gebiet ist auf der Grundlage von § 10 BauNVO nach den vorgesehenen Nutzungen den veränderten Rahmenbedingungen anzupassen, so dass die Errichtung der Ferienhäuser dem Entwicklungskonzept entsprechend verwirklicht werden kann. Mit Inkrafttreten der Satzung soll die Beurteilung

der Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches weiterhin aufgrund § 30 Abs. 1 BauGB herbeizuführen sein.

2.2 Bestehende & künftige Nutzungen

Mit der Satzung zum BP der Innenentwicklung Nr. 14 „Ferienhausgebiet am Kranichwinkel“ soll durch bedarfsorientierte Anpassung lediglich eines ausgewählten Planinhaltes des geltenden VEP Nr. 1 eine unvorteilhafte Nutzungsbeschränkung aufgehoben werden und die zwischenzeitlich veränderten Rahmenbedingungen Berücksichtigung finden. Die Planung stellt dabei konkret auf einen bereits vorliegenden Bebauungsentwurf des Planungsbüros stæhr|architekten, Berlin (siehe Anlage) ab.

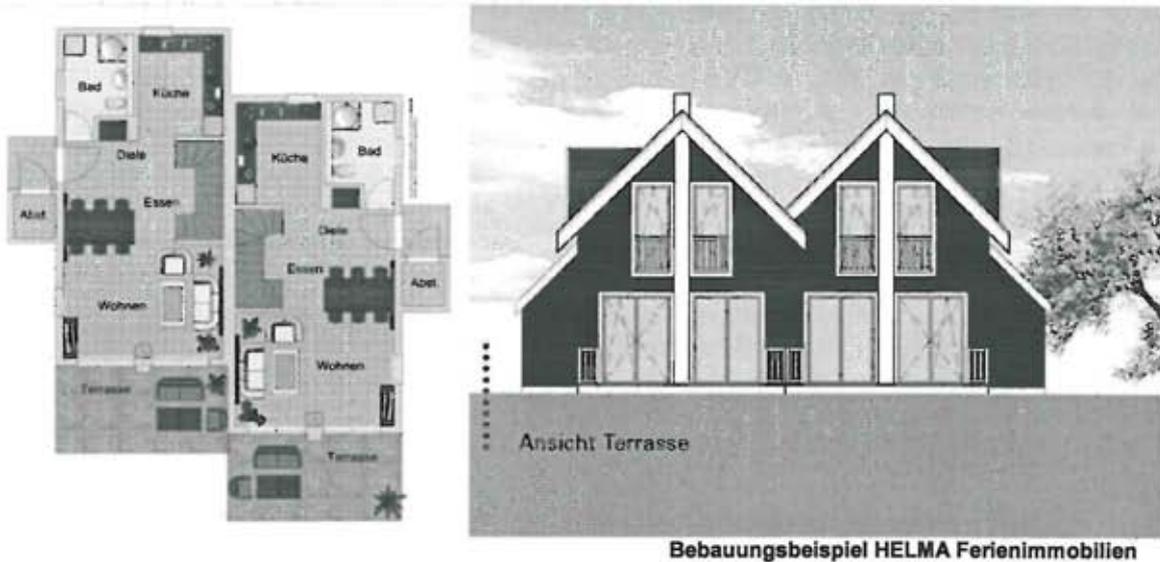
Innerhalb des bisherigen WA des VEP Nr. 1 ist eine zweieinhalbgeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl GRZ 0,2 und einer Geschossflächenzahl GFZ 0,4 festgesetzt. Für die in der Umgebung als SO „Ferienhausgebiet“ festgesetzten Bauflächen gelten eine GRZ 0,3 und GFZ 0,4, 1 Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss, die offene Bauweise (Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen) mit Bauwerkslängen bis 25 m sowie die Obergrenze von 150 Ferienhäusern im Geltungsbereich des VEP. Neben Ferienhäusern sind Pensionen und nicht störende Freizeiteinrichtungen zulässig.

Für den Geltungsbereich des BP Nr. 14 soll vornehmlich das Freizeitwohnen ermöglicht und daher die Art der baulichen Nutzung künftig durch ein SO „Ferienhausgebiet“ nach § 10 BauNVO bestimmt werden. Die den Erholungsstandorten allgemein inhärente Eigenart der wohnartigen Nutzung lässt Ferienhausgebiete der dauernden Wohnnutzung in WR- und WA-Gebieten sehr nahekommen. Meist unterscheiden sich Ferienhausgebiete von Wohngebieten lediglich durch die zusätzlichen Anlagen und Einrichtungen für Freizeit Zwecke. Auch liegt der effektive Bedarf an Wohnbauflächen im Ortsteil Neddesitz weit unter dem hier vorgehaltenen Umfang von allein 2,2 ha am Kranichwinkel. Daher sieht die Gemeinde Sagard in der Wandlung vom WA in ein SO „Ferienhausgebiet“ in diesem spezifisch zu betrachtenden Fall keinen wesentlichen Eingriff in die Grundzüge der bisherigen Planung. Unerlässliches Kriterium muss dabei die Beibehaltung der Obergrenze von 600 Betten in 150 Ferienhäusern sein. Letztere Festsetzung bleibt im VEP Nr. 1 erhalten.

Aufgrund des faktisch ausbleibenden Einflusses auf die Eingriffsbilanz des bisher geltenden VEP Nr. 1 wird auf die Erstellung einer Flächenbilanz verzichtet. Auch eine sich aus dem BP Nr. 1 abzuleitende Beeinträchtigung von nach geltendem VEP Nr. 1 bestehenden Nutzungsrechten für hier bereits vorhandene Nutzungen und benachbarte Eigentümer ergibt sich nicht. Bis auf die auf Flurstück 90/25 belegenen Gebäude wurden bisher ausschließlich Ferienhäuser bzw. Wohnhäuser mit vorwiegender Nutzung zu Ferienwohnzwecken errichtet. Bei den Gebäuden auf Flurstück 90/25 handelt es sich um Personalhäuser, die der Unterbringung von in der Hotel- und Ferienanlage beschäftigten Mitarbeitern dienen.

2.3 Baulicher Entwurf

Der bauliche Entwurf der Vorhabenträgerin beinhaltet die Errichtung von 23 Ferienhäusern (Doppelhäusern) mit insgesamt 46 Wohneinheiten mit je 1 Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Die Unterbringung der erforderlichen PKW - Stellflächen ist auf dem jeweiligen Baugrundstück vorgesehen.



2.4 Art & Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Örtliche Bauvorschriften

Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des BP Nr. 14 wird die *Art der baulichen Nutzung* künftig als SO „Ferienhausgebiet“ nach § 10 BauNVO festgesetzt. In den Textlichen Festsetzungen werden die Zweckbestimmung des Gebietes und die Art der baulichen Nutzung benannt. Für Ferienhausgebiete bestimmen § 10 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 bis 5 BauNVO den zulässigen Inhalt der Nutzungen, der entsprechend den hier enthaltenen Ermächtigungen ausgefüllt werden darf. Die bisher im VEP Nr. 1 gewählten Festsetzungen diesbezüglich greifen aus heutiger Sicht zu kurz. Daher werden für das SO „Ferienhausgebiet“ des BP Nr. 14 eine neue Zweckbestimmung und neue Festsetzungen zu zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen formuliert. Hierbei werden über den vorliegenden konkreten Bebauungsentwurf hinaus auch langfristig vorstellbare Entwicklungen berücksichtigt.

Neben den *allgemein zulässigen Nutzungen* „Ferienhäuser, Ferienwohnungen sowie dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes“ werden ergänzend als *ausnahmsweise zulässig* „kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ und „Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens“ festgesetzt. Auf diese Weise wird der Nähe des Plangebietes zur Jasmundtherme und zur Hotelanlage Rechnung getragen.

Bauweise

Mit den Festsetzungen zur *Bauweise* wird die Lage der Hauptbaukörper zu den Grundstücksgrenzen geregelt. Die *offene Bauweise* ist durch die Gestalt der Bebauung in der Umgebung vorgegeben. Im Plangebiet wird die *offene* mit der *abweichenden Bauweise* gekoppelt, um einerseits Doppelhäuser zulassen zu können und andererseits die Länge der Gebäude auf maximal 20 m beschränken zu können. Beabsichtigt ist die Reduzierung der Bauweise auf eine kleinteilige, hausgruppenartige Bebauung entlang des Kranichwinkels.

Maß der baulichen Nutzung

Die Lage und Ausdehnung der Baufelder im bisherigen WA des VEP Nr. 1 werden geringfügig verändert in die Satzung zum BP Nr. 14 übernommen. Das *Maß der baulichen Nutzung* soll den 1994 im VEP Nr. 1 formulierten Grundzügen der Planung entsprechend im Wesentlichen auch innerhalb des Geltungsbereiches des BP Nr. 14 fortgelten. Wobei die im VEP Nr. 1 für Ferienhausgebiete geltende GRZ von 0,3 innerhalb des BP Nr. 14 nicht zur Anwendung gelangen soll. Hier wird die bisher im WA geltende GRZ von 0,2 für angemessen und ausreichend betrachtet. Die GFZ von 0,4 wird übernommen. Lediglich die Geschossigkeit wird der seit Einführung der Landesbauordnung M-V seit 2006 geltenden Vollgeschoss-Regelung angepasst von bisher 1,5 auf 2 Vollgeschosse erhöht. Dabei werden die umliegenden Höhen baulicher Anlagen berücksichtigt und nicht überschritten. Zur Sicherung dieses Planzieles werden Höhen baulicher Anlagen als Höchstmaße über der Straßenbegrenzungslinie (wie im VEP Nr.1 auch bisher geltend) festgesetzt.

Die Anordnung von Stellplätzen und Garagen wird schon wegen ihrer Wirkung als Emissionsquelle, aber auch aus gestalterischen Gründen durch Festsetzung eingeschränkt. Auch die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist zum Schutz des Ortsbildes reglementiert.

Örtliche Bauvorschriften

Mit den *Örtlichen Bauvorschriften* soll hier insbesondere den aus dem Orts- und Landschaftsbild resultierenden Umgebungsbedingungen Rechnung getragen werden. So sollen sich sowohl die Farben und Materialien von Fassaden und Dacheindeckung als auch Dachformen und Dachneigung restriktiv an der Eigenart des Ortes orientieren. Auf diese Weise soll ein großes Maß an Authentizität erreicht werden.

3. Technische Ver- und Entsorgung, Erschließung

3.1 Verkehrliche Erschließung/ Stellplätze

Das Plangebiet ist durch die Erschließungsstraße „Kranichwinkel“ verkehrlich erschlossen. Die Unterbringung der erforderlichen PKW - Stellflächen ist auf dem jeweiligen Baugrundstück vorgesehen. Die Verkehrsflächen müssen den Anforderungen an Feuerwehruzufahrten nach der gültigen „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ entsprechen.

3.2 Trinkwasser & Niederschlags-/Schmutzwasser

Die zentrale Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser und Entsorgung von Niederschlags- und Schmutzwasser ist gesichert. Dem ZWAR obliegen gemäß Landeswassergesetz M-V die Aufgaben der Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung. Für ggf. erforderliche Netzerweiterungen ist ein Erschließungsvertrag zwischen ZWAR und Vorhabenträger abzuschließen. Mit der Fachplanung ist ein fachkundiges Ingenieurbüro zu beauftragen. Die Kosten für Netzerweiterungen bzw. Erneuerungen sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen.

3.3 Löschwasserbereitstellung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h für mindestens 2 Stunden erforderlich. Die Löschwasserversorgung ist über das Trinkwassernetz (Unterflurhydranten DIN 3221 Teil 1 oder Oberflurhydranten DIN 3222 Teil 1) einzurichten. Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten darf 300 m nicht überschreiten.

3.4 Energieversorgung

Eine Versorgung des Plangebietes mit Energie ist durch Erweiterung des entlang der Erschließungsstraße vorhandenen Anlagenbestandes der E.ON edis möglich. Innerhalb der zu bebauenden Flächen befinden sich keine Versorgungsanlagen der E.ON edis. Nach Anmeldung des Leistungsbedarfes durch den Vorhabenträger sind die technischen Details zur Erschließung der einzelnen Baugrundstücke mit der E.ON edis AG, Regionalbereich M-V, Betrieb MS/NS/Gas Ostseeküste, Hasenwinkel 5, 17438 Wolgast, Ansprechpartner Herr Bernd Krasselt, Telefon (03836) 256-280 abzustimmen.

3.5 Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung des Plangebietes ist gesichert. Es sind Versorgungsanlagen der EWE Netz GmbH vorhanden. Die zur Erschließung der einzelnen Baugrundstücke erforderlichen Abstimmungen sind mit der EWE Netz - Bezirksmeisterei Rügen, Rotenseestraße 48 in Bergen auf Rügen, Ansprechpartner Herr Jörg Depke, Telefon (03838) 8009-431 zu führen.

3.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Rügen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung -AGS-) vom 10.07.1995 in der jeweils gültigen Fassung. Die Satzung kann über das Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Rügen bezogen werden.

Nach §§ 6 und 10 der AGS ist jedes genutzte Grundstück mit einer ausreichenden Anzahl von Abfallbehältern an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Die entsprechend notwendigen

Behälter sind nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu beziehen. Nach § 12 Abs. 3 Satz 2 AGS kann die AfR einen Bereitstellungsort für die Abfallentsorgung anweisen, wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann.

3.7 Kommunikationsanlagen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Kommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Für die telekommunikationstechnische Erschließung ist eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich, die Kosten sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

Entsprechend erforderliche Abstimmungen sind zu führen mit Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, PTI 23, PuB 3, Barther Straße 72, 18437 Stralsund.

4. Umweltverträglichkeit

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4), dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird in den Fällen des § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Grundfläche bis 20 000 m²) nicht angewendet (§ 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB).

Es bleibt allerdings bei der Beachtung des Naturschutzes in der Abwägung (§ 1 Absatz 6 Nr. 7a BauGB). Es entfällt aber die Kompensationspflicht, als sich an die Abwägung stellende spezifische Aufgabe aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 18 BNatSchG. Damit entfällt auch die Rechtsgrundlage für eine Kostenübertragung von angestrebten Ausgleichsmaßnahmen nach §§ 1 a Absatz 3 Satz 2 bis 4, 135 a bis 135 c BauGB. Der Standard der Abwägung im Hinblick auf die Umweltbelange ist dadurch allerdings nicht verändert. Auch die Prüfung der Kompensationsanforderungen kann nach Lage der Dinge Gegenstand der Abwägung sein. Eine allgemeine Kompensationsverpflichtung besteht aber nicht.

Nachfolgend werden die möglichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft dargestellt.

4.1 Schutzgüter

Boden und Relief

Die Böden des weitgehend ebenen Geländes sind teilweise durch die Bebauung anthropogen überformt und somit vorbelastet.

Für noch unbeeinträchtigte Böden in und im Umfeld von Neddesitz ist die Schutzwürdigkeit hingegen hoch bis sehr hoch (GLRP VORPOMMERN 2009). Es dominieren sandige bis tonige Lehme, häufig wechselnd und stark steinig mit Kreidekalk (Schollen) (GEOLOGISCHES LANDESAMT M-V 1995).

Grund- und Oberflächenwasser

Still- oder Fließgewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Von der Planung sind keine Trinkwasserschutzzonen betroffen.

Für die noch unbeeinträchtigte Flächen im Plangebiet und darüber hinaus wird die Schutzwürdigkeit für das Grundwasser als gering bis mittel (Schutzfunktion günstig) eingestuft (GLRP 2009).

Klima, Mikroklima

Neddesitz liegt nördlich von Sagard auf einer Höhe von rund 72 m bis 75 m über NN. Die Niederschlagsverhältnisse werden als normal eingestuft.

Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt auf den noch unversiegelten Flächen zurzeit uneingeschränkt. Entlang der Straße wurden Gehölze gepflanzt, die erhalten bleiben. Neben den Gehölzen, die langfristig zu einem ausgeglichenen Mikroklima durch Beschattung beitragen, würde sich auch die Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers auf den Grundstücksfreiflächen auf ein günstiges Mikroklima im Plangebiet auswirken.

Schutzgebiete & -objekte nach Naturschutzrecht, geschützter Baumbestand

FFH- oder Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Das FFH-Gebiet DE 1446-302 „Jasmund“ liegt mit seiner westlichen Grenze bei Gummanz rund 310 m vom Plangebiet entfernt. Eine Verträglichkeitsvorprüfung ist nach den „Hinweisen zur Anwendung der §§ 18 und 28 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg–Vorpommern“ nicht erforderlich.

Als weitere Schutzflächen sind der Nationalpark „Jasmund“ in rund 480 m Entfernung sowie das Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ (Beschluss Nr. 18-3/66 des Rates des Bezirkes Rostock vom

04.02.1966), das Neddesitz umgibt, zu nennen. Beeinträchtigungen der Schutzgebiete werden durch die Planungen nicht erwartet.

Gemäß *Atlas der geschützten Biotope des Landkreises Rügen* befinden sich im Plangebiet keine Flächen die dem § 20 des NatSchAG M-V zuzuordnen sind. Die vorhandenen Bäume entlang der Straße sind als Baumreihe bzw. Allee nach § 19 NatSchAG M-V geschützt. Die Gehölzschutzsatzung vom 28.08.2003 der Gemeinde Sagard findet bei Baumreihen und Alleen keine Anwendung.

Biotope, spezieller Artenschutz

Neddesitz ist nach der naturräumlichen Gliederung Nr. 12 dem nördlichen Insel- und Boddenland, Unterordnung 122, nord- und ostrügische Hügel- und Boddenland zuzuordnen. Die heutige potenziell natürliche Vegetation entspricht einem Orchideen-Buchenwald. Charakteristische Vegetation befindet sich jedoch nicht mehr im Plangebiet.

Die betroffenen Flächen liegen nicht in einer Biotopverbundfläche im engeren oder weiteren Sinne und haben keine hohe Schutzwürdigkeit für Arten und Lebensräume. Auch sind keine Bereiche des Offenlandes mit hoher bis sehr hoher Bedeutung für Rast- und Zugvögel außerhalb von Europäischen Vogelschutzgebieten, die gesichert werden sollten, betroffen (LUNG M-V 2009).

Das bereits teilweise bebaute und genutzte Plangebiet wird heute durch regelmäßig gemähte Grünflächen bestimmt. Entlang der Straße Kranichwinkel wurden Bäume gepflanzt, die geschützt sind. Auf der östlich angrenzenden Fläche erfolgten ebenfalls Gehölzanpflanzungen.



Foto 1: Teilfläche des Plangebietes (ARNO MILL INGENIEURE 2011)

Mit dem Urteil vom 10.01.2006 stellte der Europäische Gerichtshof klar, dass die nationalrechtlichen Regelungen der Bundesrepublik Deutschlands die Vorgaben der europäischen FFH-Richtlinie (92/43/EWG) nicht ausreichend umsetzen. Daraufhin wurde das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) u.a. hinsichtlich seiner artenschutzrechtlichen Bestimmungen novelliert. Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote sind nun in § 44 (1) BNatSchG formuliert:

- Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG
Der Verbotstatbestand umfasst das Fangen, Verletzen und Töten wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen.
- Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG
Der Verbotstatbestand umfasst erhebliche Störungen streng geschützter Tierarten und europäischer Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Als erheblich wird dann eine Störung eingestuft, wenn sich hierdurch der Erhaltungszustand der lokalen Population der Art verschlechtert.
- Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG
Der Verbotstatbestand umfasst die Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der besonders geschützten Tierarten.
- Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG
Der Verbotstatbestand umfasst die Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung der Standorte der besonders geschützten Pflanzenarten oder ihre Entwicklungsformen.

Das Verhältnis zur land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzung sowie zum Baurecht sind unter § 44 (4) und (5) BNatSchG geregelt.

Die folgenden Betrachtungen erfolgen in Anlehnung an den *Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern* (FROELICH & SPORBECK POTSDAM, LUNG M-V 2010), auf der Grundlage zur Verfügung gestellter Unterlagen zum Plangebiet (ARNO MILL INGENIEURE 2011) und der betroffenen Biotoptypen bei Neddesitz. Kartierungen zu einzelnen Tiergruppen erfolgten nicht. Im Rahmen der Kurzprüfung soll an dieser Stelle geklärt werden, ob der Bau von Ferienhäusern im Plangebiet ggf. für potenziell relevanten Tier- oder Pflanzenarten der Siedlungsrandlage Verbotstatbestände erwarten lassen.

Das Plangebiet ist teilweise bebaut und durch die Straße Kranichwinkel zerschnitten. Nördlich, westlich und südlich grenzt weitere Bebauung, östlich gemähte Grünflächen mit einzelnen Gehölzen.

Mit folgenden Projektwirkungen ist im Bereich der geplanten Ferienhäuser voraussichtlich zu rechnen:

- baubedingt und temporär: Baufeldfreimachung, Bebauung; optische und akustische Störungen, vorübergehende Verdrängung von Tierarten der Siedlungen gemähten Grünflächen
- anlagebedingt: optische Störungen durch Bauwerke, Versiegelungen, ggf. mit geringer lokaler Habitatzerschneidung
- nutzungsbedingt: Bewegungsreize und akustische Reize durch Nutzer und an- und abfahrende PKW

Der Fahrzeugverkehr im Plangebiet wird sich erhöhen. Randliche Störungen durch Fahrzeuge bestehen bereits heute und lassen sich durch eine dichte Eingrünung zu unversiegelten Freiflächen bzw. zur freien Landschaft minimieren. Gleichzeitig werden die Lebensraumbedingungen von Arten und Lebensgemeinschaften mit Bindung an siedlungsnahe Hecken und Säume verbessert. Beeinträchtigungen des Umfeldes durch Licht lassen sich durch die Verwendung von Natriumdampflampen vermeiden.

Die Einschätzung hinsichtlich möglicher Verbotstatbestände erfolgt verbal argumentativ, auf der Grundlage möglicher relevanter Artengruppen in den vorkommenden Biotoptypen gemäß LUNG M-V (vorkommende Arten, Rangelarten etc.) sowie der voraussichtlichen Beeinträchtigungen. Die Betrachtungen konzentrieren sich dabei im Wesentlichen auf die streng geschützten Anhang IV - Arten einzelner Gruppen der FFH-Richtlinie. Die Betrachtungen zu Meeressäugern, Rundmäulern und Fischen kann entfallen.

Die Aussagen zu potenziell betroffenen Vögeln beschränken sich auf Brutvögel der Siedlungen bzw. der Siedlungsränder mit bodennahen Nistplätzen. Eine Betrachtung von Groß-, Zug- oder Rastvogel kann entfallen, da die Flächen für diese Arten keine Bedeutung haben.

Gefäßpflanzen, Moose, Flechten, Käfer, Weichtiere, Falter und Libellen

Das Vorkommen streng geschützter Gefäßpflanzen, Moose und Flechten kann im Bereich der neu und bereit bebauten Flächen aufgrund der speziellen Habitatsprüche (Feuchtigkeit etc.) ausgeschlossen werden.

Auch das Vorkommen von streng geschützten Käfern, Weichtieren und Faltern wird aufgrund ungeeigneter Habitate ausgeschlossen. Die Lebensräume der Käfer der Anhänge der FFH-Richtlinie zeigen eine Bindung an älterer Laubgehölze oder Feuchtlebensräume, die der geschützten Weichtiere an Feuchtlebensräume. Auch die nach LUNG M-V aufgelisteten Falter zeigen Bindungen an feuchte Biotope, z.B. Hochstauden an Gräben, feuchte Waldränder und Wiesen oder spezielle Futterpflanzen, die im Plangebiet nicht nachzuweisen sind.

Die Nutzung der Freiflächen im und um den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Sommerlebensraum bzw. Jagdrevier einzelner schützenswerter Libellenarten ist nicht auszuschließen. Verbotstatbestände werden jedoch nicht berührt, da natürliche, wechselfeuchte Reproduktionsstätten einzelner Arten nicht beeinträchtigt werden, der Luftraum uneingeschränkt nutzbar ist und die Tiere ggf. ausweichen können. Verbotstatbestände nach BNatSchG bezüglich dieser Artengruppe sind somit nicht zu erwarten.

Landsäuger

Die streng geschützten Arten dieser Tiergruppen sind im Plangebiet und Umfeld aufgrund ungeeigneter Habitate und Nahrungspflanzen auszuschließen (Wolf, Biber, Fischotter, Haselmaus). Der Fischotter wurde in einem Quadranten südlich von Neddesitz im Rahmen einer Rastererfassung (2005) auf Messtischblattebene nachgewiesen, doch sind die von der Planung betroffenen Flächen ohne Bedeutung für die Art, da geeignete Feuchtlebensräume oder Fließgewässer nicht vorhanden sind.

Das Vorkommen einzelner nahrungssuchender Fledermäuse im Umfeld der Planung kann nicht ausgeschlossen werden, da einzelne Arten bevorzugt in Siedlungsnähe und zwischen Gebäuden jagen. Durch die Bebauung der Flächen sind keine Einschränkungen im Zusammenhang mit der Nutzbarkeit potenzieller Jagdgebiete erkennbar. Kollisionen mit Baufahrzeuge können aufgrund unterschiedlicher Aktivitätsphasen ausgeschlossen werden. Winter- und Sommerlebensräume (Wochenstuben oder Zwischenquartiere) sind von der Planung nicht betroffen. Nahrungs- und / oder Jagdgebiete unterliegen nicht dem § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten). Verbotstatbestände nach BNatSchG bezüglich dieser Artengruppe sind somit nicht zu erwarten.

Amphibien und Reptilien

Durch die Umsetzung der Planung werden keine Reproduktionsstätten oder semiterrestrische Feuchtflächen mit Bedeutung für Amphibien überplant oder zerstört. Das Plangebiet eignet sich nur eingeschränkt als Lebensraum für diese Arten. Durch eine Baufeldberäumung in den Herbst- und Wintermonaten, außerhalb möglicher Amphibienwanderungen, können potenzielle Beeinträchtigungen vermieden werden.

Streng geschützte Kriechtiere sind im Bereich der bereits bebauten oder neu überplanten Flächen nicht zu erwarten.

Europäische Vogelarten, Brutvögel

Die Flächen in Randlage zur Bebauung könnten potenziell für Bodenbrüter des Offenlandes oder der halboffenen Strukturen mit Toleranz gegenüber anthropogener Störungen an Siedlungsrändern von Bedeutung sein. Die Betrachtung hinsichtlich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG beschränkt sich daher im Wesentlichen auf diese Arten. Gehölzbestände, die entfernt

werden müssen, liegen nicht im Plangebiet. Hecken- oder Gehölzbrüter werden daher nicht betrachtet.

Aufgrund der Umgebungsbebauung, der Siedlungsrandeffekte, des intensiven Mährythmus und möglicher Prädatoren ist kaum mit Bodenbrütern zu rechnen. Folgende Brutvögel sind könnten dennoch die Flächen potenziell nutzen:

- Feldlerche (*Alauda arvensis*, Rote Liste 3 BRD, Art. 4 (2) der Richtlinie 79/409/EWG)
- Bachstelze (*Motacilla alba*, Art. 4 (2) der Richtlinie 79/409/EWG)

Bei den potenziell möglichen Arten handelt es sich um in Mecklenburg-Vorpommern häufige Arten mit einem mehr oder weniger breiten Spektrum an nutzbaren Lebensräumen. Die Bachstelze gilt als Kulturfolger und nutzt zunehmend auch anthropogen beeinträchtigte Bereiche, wie Gewerbe- oder Industrieflächen, Weg- und Straßenränder.

Der Rückgang einzelner Arten, wie z.B. der Feldlerche ist neben der allgemeinen Intensivierung der Landwirtschaft und den veränderten klimatischen Bedingungen auch auf die starke Zunahme von Prädatoren (Fuchs, Marderhund, Wildschwein und Katzen in Siedlungsrandlagen) zurückzuführen.

Aufgrund der hier vorgefundenen Gegebenheiten (regelmäßiges Mähen der Flächen) ist eine Brut auf den Flächen unwahrscheinlich.

Verbotstatbestände z.B. bei Boden- und Nischenbrütern lassen sich darüber hinaus im Vorfeld vermeiden, sofern die Baufeldberäumung außerhalb der Brutzeit in den Herbst- und Wintermonaten erfolgt.

Ausweichlebensräume, sofern potenziell für die o.g. Arten von Bedeutung, sind im gesamten Umfeld von Neddesitz auf und am Rande der Ackerflächen, entlang von Säumen und im Umfeld der bestehenden Bebauung vorhanden.

Rastvögel

Von der Planung sind keine Flächen betroffen, die eine herausragende Bedeutung als saisonale oder ganzjährige Rastfläche für Vögel oder eine sonstige hohe Bedeutung für Rast- oder Zugvögel außerhalb von Europäischen Vogelschutzgebieten haben (LUNG M-V 2009, LUNG M-V, I.L.N. GREIFSWALD & INSTITUT FÜR ANGEWANDTE ÖKOLOGIE 2009). Das Gebiet ist bereits bebaut und liegt in direkter Randlage zu weiteren Siedlungsflächen. Lokale Vogelkonzentrationen, z.B. bedeutende Schlaf- oder Tagesruheplätze sind nicht relevant.

4.2 Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 14

Das Plangebiet ist bereits erschlossen und teilweise bebaut. Da sich die Grundzüge der Planung nicht wesentlich ändern, ist mit erheblichen Beeinträchtigungen oder zusätzlichen Eingriffen durch die Änderung der Planung nicht zu rechnen.

Es ist davon auszugehen, dass nach Fertigstellung der Gebäude die Grundstücksfreiflächen künftig als Ziergarten mit Gehölzen gestaltet werden und angepassten Tierarten der Dörfer und Feriensiedlungen nach wie vor einen Lebensraum bieten. An der Gebietsgrenze wird voraussichtlich ein Grüngürtel mit Biotopverbundfunktion entwickelt, der zusätzlich neuen Lebensraum bietet.

Die Bebauung wird sich den lokalen Bedingungen gestalterisch anpassen, so dass erhebliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes nicht zu erwarten sind.

4.3 Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Während der Bauphase ist die Beeinträchtigung des Bodens durch Bau- und Betriebsstoffe zu vermeiden. Zum Schutz des Bodens und zur Verbesserung des Mikroklimas im Plangebiet tragen eine geringe GRZ sowie Versickerungsmöglichkeiten auf den Grundstücksfreiflächen bei. Bereits

gepflanzte Bäume entlang der Straße beschatten langfristig die Verkehrsfläche und verbessern das Mikroklima im Umfeld.

Eine dauerhafte Durch- und ggf. Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern sollte angestrebt werden.

Zum Schutz der zum Erhalt festgesetzten Bäume am Kranichwinkel sind die DIN 18 300 „Erdarbeiten“, DIN 18 915 „Bodenarbeiten“ und die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten.

Das zur Verfüllung oder zur Geländeregulierung vorgesehene Material muss den Prüf- und Vorsorgewerten der BBodSchV, Anlage 2, hinsichtlich der beabsichtigten Nachnutzung entsprechen und hat kontaminationsfrei zu sein. Entsprechend ist die DIN 19 731 (Ausgabe 5/98) „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

Einhausungen für Müllcontainer oder größere Fassadenflächen sind nach Möglichkeit zu begrünen, sofern statische Gründe dem nicht entgegenstehen.

Zum Schutz von potenziell vorkommenden Boden- oder Nischenbrütern oder Amphibien sollte das Baufeld außerhalb der Brutzeit / Amphibienwanderung in den Herbst- und Wintermonaten beräumt werden, um Verbotstatbestände nach BNatSchG zu vermeiden.

4.4 Kompensation des Eingriffs

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie eine entsprechende Kompensation erfolgen bereits im Rahmen der Aufstellung des VEP Nr. 1 „Hotel- und Ferienanlage Jasmund“. Artenschutzrechtlich sind die Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Durch die Aufstellung des BP der Innenentwicklung Nr. 14 „Ferienhausgebiet am Kranichwinkel“ werden die Grundzüge der bisherigen Bebauungsplanung nicht geändert. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung hat in diesem Fall keinen Einfluss auf die Eingriffsbilanz. Das bisherige Maß der baulichen Nutzung wird weitestgehend unverändert übernommen. Selbiges gilt für die bisherige Lage und Ausdehnung der Baufelder, auch die Flächenbilanz bleibt daher unverändert. Ein Kompensationserfordernis entsteht hierdurch nicht.

5. Zusammenfassung

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 14 „Ferienhausgebiet am Kranichwinkel“, Gemeinde Sagard fügt sich in das Plangebiet, die umgebenden natürlichen Faktoren sowie das Ortsbild der Gemeinde Sagard ein. Die Nutzungen beschränken sich auf den konkreten Bedarf einer bereits vorliegenden Bebauungsabsicht und die Entwicklungsziele der Gemeinde Sagard. Die städtebauliche Entwicklung erfolgt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Neddesitz mit Anbindung an die örtliche Infrastruktur. Die Erschließung ist gegeben.

Schutzfaktoren finden mit der Planung Berücksichtigung, wobei erwartet wird, dass diese die Nutzung in dem dargestellten Umfang zulassen. Der BP Nr. 14 „Ferienhausgebiet am Kranichwinkel“ begründet im geplanten Umfang nicht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten sind nicht gegeben. Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind aufgrund einer unveränderten Eingriffsbilanz nicht zu erwarten. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht erwartet bzw. können vermieden werden.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Auch ein Monitoring ist nicht erforderlich. Durch die Aufstellung des BP Nr. 14 entsteht kein Kompensationserfordernis.

Mit dem BP Nr. 14 wird eine Teilfläche des in Kraft befindlichen VEP Nr. 1 „Hotel- und Ferienanlage Jasmund“ überplant. Die Planung erfolgt im Auftrag der Grundstückseigentümerin im Einvernehmen mit der Gemeinde Sagard. Aufgrund der aktiven Mitwirkung der Eigentümerin entfaltet das Planungsschadensrecht in diesem Fall keine Wirkung. Der ursprüngliche VEP Nr. 1 wird durch die Planung des BP Nr. 14 nicht aufgehoben, sondern nach dem Grundsatz *Lex posterior derogat legi priori* lediglich überlagert. Im Falle der Aufhebung/ Nichtigkeit des BP Nr. 14 träte das frühere Baurecht des VEP Nr. 1 wieder in Kraft.

Es wird erwartet, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 14 „Ferienhausgebiet am Kranichwinkel“, Gemeinde Sagard städtebaulich verträglich integrierbar ist.

Sagard, April 2012

ausgeführt, 18.6.2012


Sahr
Bürgermeisterin



6. Rechtsgrundlagen

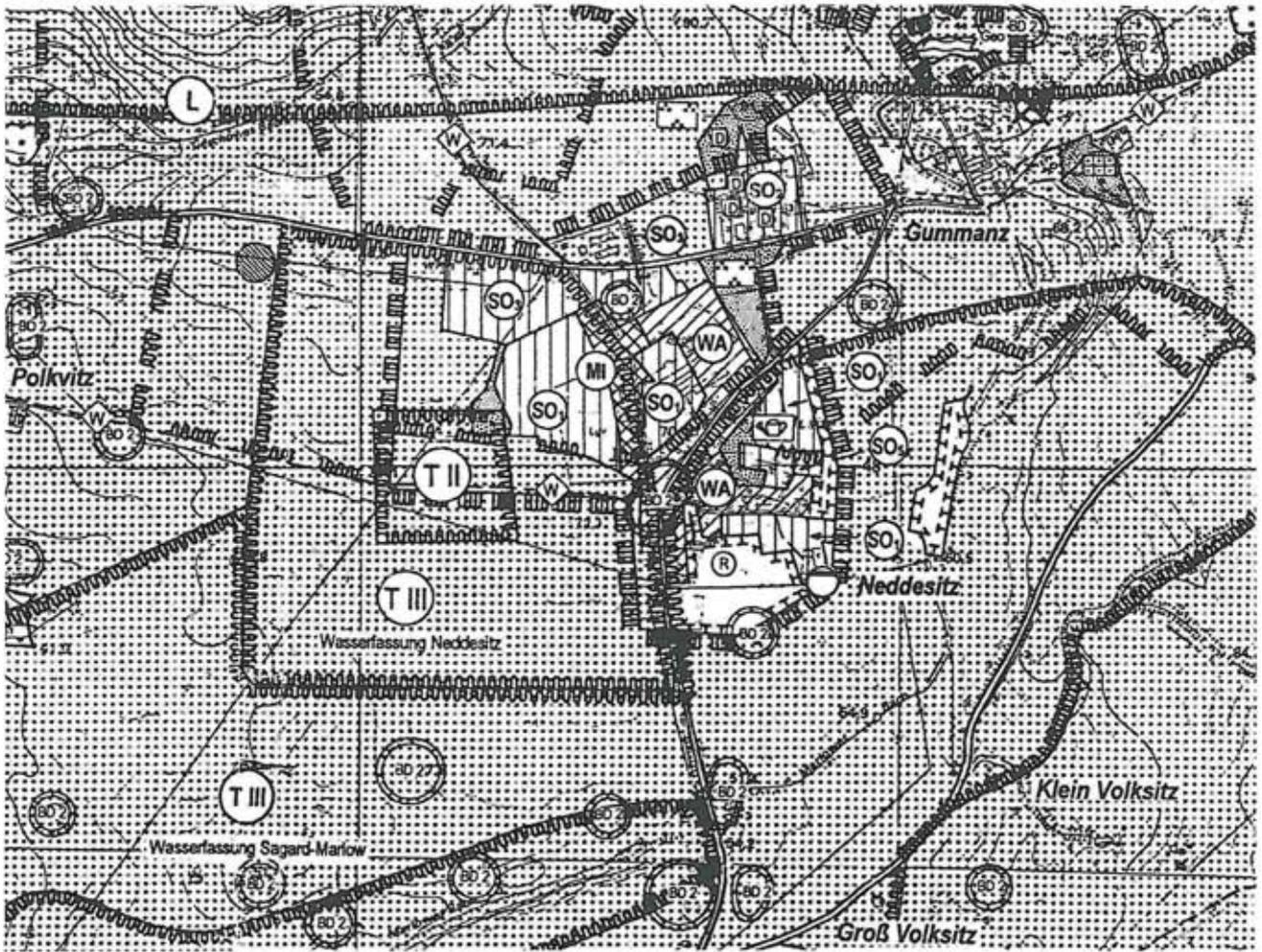
Folgende Rechtsgrundlagen wurden berücksichtigt, wobei es sich hier nicht um eine abschließende Aufzählung handelt:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466),
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanzV '90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102),
- **Kommunalverfassung für das Land M-V (Kommunalverfassung - KV M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVOBl. M-V 2004, S. 205) zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 690, 712)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010** (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert am 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S 383, 395)
- **Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (BNatSchG) 2010** in der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- **FFH-Erlass (2002, 2004):** Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg-Vorpommern

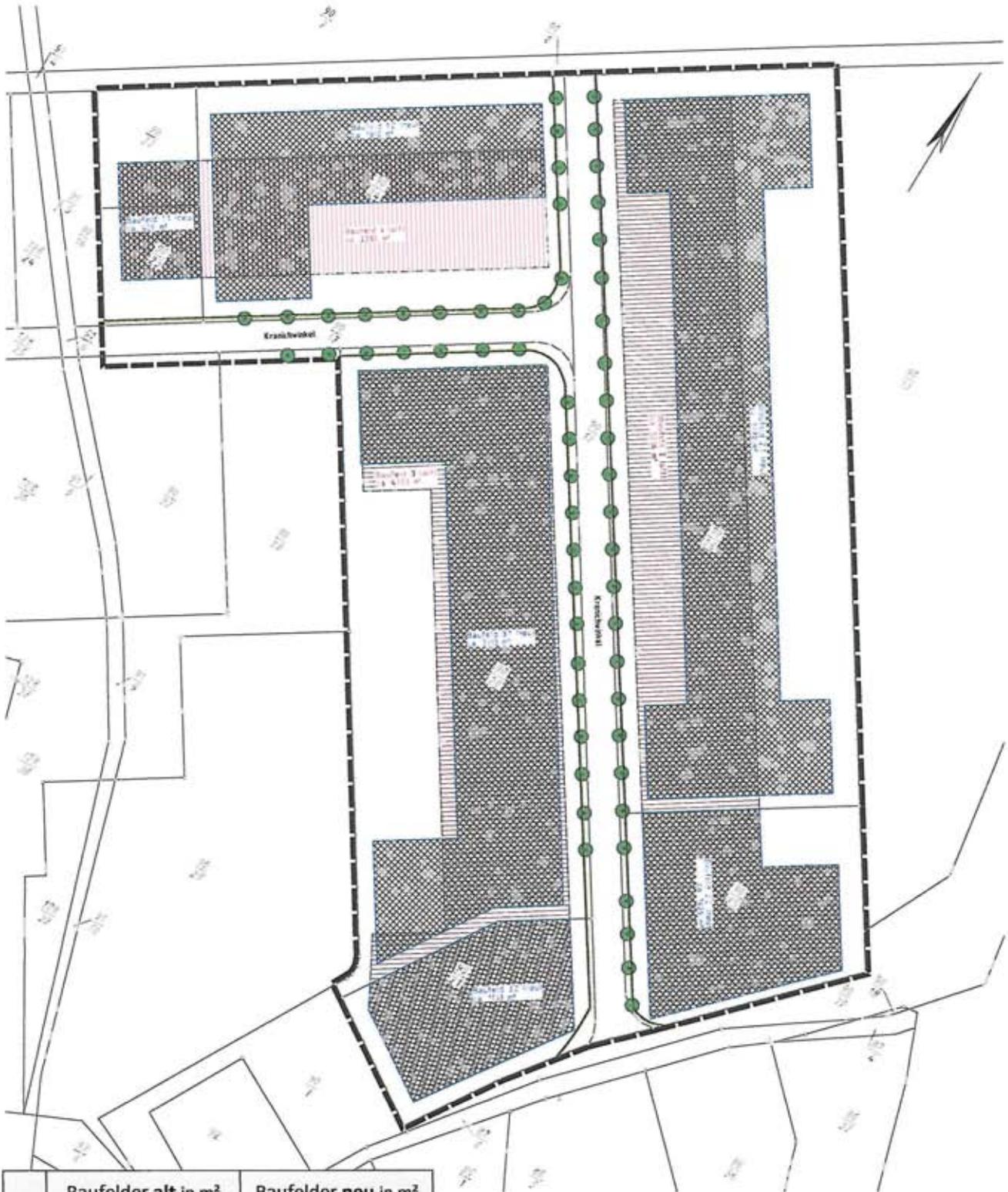
7. Quellenverzeichnis

Planungen / Satzungen / Gutachten / Karten / Protokolle / Internetseiten

- **Flächennutzungsplan der Gemeinde Sagard**, in Kraft seit 26. Mai 2001
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP VP 2010)** Regionaler Planungsverband Vorpommern
- **Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern**, Erste Fortschreibung, LUNG M-V 2009
- **Hinweise zur Eingriffsregelung in M-V**, LUNG M-V 1999
- **Satzung der Gemeinde Sagard – Baumschutzsatzung vom 28.08.2003**
- **Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern, Hauptmodul Planfeststellung / Genehmigung**, Froelich & Sporbeck Potsdam, LUNG M-V (2010)
- **Auswertung des Internet- Kartenportals**, (LUNG M-V 2011)
- **Analyse und Bewertung der Lebensraumfunktion der Landschaft für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel, Abschlussbericht Dezember 2009, Übersichtskarte M: 1:250.000**, LUNG M-V, I.L.N. Greifswald & Institut für angewandte Ökologie (2009)
- **Geologische Karte von Mecklenburg – Vorpommern – Übersichtskarte – Böden**, Geologisches Landesamt M-V 1995
- **Auszug aus der Liegenschaftskarte Landkreis Rügen**, Flurkarte der Flur 1, Gemarkung Neddesitz vom 3. Mai 2011, Maßstab 1:1500 (Digitalisierungsmaßstab ca. 1:2000), KVA der HST & der LK NVP & Rügen
- **Topografische Karte TK 25**, Maßstab 1:25.000, 1. Auflage 1996, Blatt 1447 Sassnitz, Umfassende Aktualisierung 1993 – einzelne Ergänzungen 1995, Landesvermessungsamt MV
- **Entwurfsvermessung**, Dipl.-Ing. (FH) Arno Mill, ÖbVI, Sehien, Maßstab 1:500, Stand Juli 2011
- **Kartenportal Umwelt M-V, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V**, www.umweltkarten.mv-regierung.de, zuletzt eingesehen August 2011
- **Lageplan „Konzept Doppelhäuser“**, Staehr Architekten, Maßstab 1: 1000, Stand 14.09.2011
- **Kurzexposé „Ostseepark Rügen“**, HELMA Ferienimmobilien



Auszug aus geltendem FNP Sagard (ohne Maßstab)



	Baufelder alt in m ²	Baufelder neu in m ²
1	2.282	426 1.810
2	5.236	3.770 1.426
3	4.723	3.313 1.133
	12.241	11.878

Ferienhäuser Jasmar Resort Rügen
"Ferienhausgebiet am Kranichwinkel"

Auftraggeber: HELMA Ferienimmobilien GmbH

GRZ-Berechnung

Stand 14.09.2011

 Grundlage: Lageplan Konzept - Stand 14.09.2011
 Haustyp: Doppelhaus (2 WE)

 Festsetzungen B-Plan: GRZ = 0,20, erh. GRZ = 0,3, GFZ = 0,40 2 Vollgeschosse
 (Entwurf)

- 1.) SO FH, Fläche 3.694 m², Fläche Baufeld 1.810 m²
- 2.) SO FH, Fläche 8.067 m², Fläche Baufeld 3.770 m²
- 3.) SO FH, Fläche 6.338 m², Fläche Baufeld 3.313 m²

GRZ zu 1.)

Bezeichnung	Anzahl	GR (m ²)	GR gesamt (m ²)
Hauptanlagen			
Doppelhaus (2 WE)	5,00	131,00	655,00
GR gesamt			655,00

GRZ Hauptanlagen

0,18

erhöhte GRZ gem. § 19 (4) BauNVO

Stellplätze/ Zufahrten	12,00	17,50	210,00
GR gesamt			210,00

GRZ Gesamt

0,23

Fläche Baufeld NEU

1.810,00

GRZ zu 2.)

Bezeichnung	Anzahl	GR (m ²)	GR gesamt (m ²)
Hauptanlagen			
Doppelhaus (2 WE)	10,00	131,00	1.310,00
GR gesamt			1.310,00

GRZ Hauptanlagen

0,16

erhöhte GRZ gem. § 19 (4) BauNVO

Stellplätze/ Zufahrten	24,00	17,50	420,00
GR gesamt			420,00

GRZ Gesamt

0,21

Fläche Baufeld NEU

3.770,00

**Ferienhäuser Jasmal Resort Rügen
"Ferienhausgebiet am Kranichwinkel"**

Auftraggeber: HELMA Ferienimmobilien GmbH

GRZ-Berechnung

Stand 14.09.2011

 Grundlage: Lageplan Konzept - Stand 14.09.2011
 Haustyp: Doppelhaus (2 WE)

 Festsetzungen B-Plan: GRZ = 0,20, erh. GRZ = 0,3, GFZ = 0,40 2 Vollgeschosse
 (Entwurf)

- 1.) SO FH, Fläche 3.694 m², Fläche Baufeld 1.810 m²
- 2.) SO FH, Fläche 8.067 m², Fläche Baufeld 3.770 m²
- 3.) SO FH, Fläche 6.338 m², Fläche Baufeld 3.313 m²

GRZ zu 3.)

Bezeichnung	Anzahl	GR (m ²)	GR gesamt (m ²)
Hauptanlagen			
Doppelhaus (2 WE)	8,00	131,00	1.048,00
GR gesamt			1.048,00

GRZ Hauptanlagen
0,17
erhöhte GRZ gem. § 19 (4) BauNVO

Stellplätze/ Zufahrten	19,00	17,50	332,50
GR gesamt			332,50

GRZ Gesamt
0,22
Fläche Baufeld NEU
3.313,00
Anzahl Wohneinheiten

Bezeichnung	WE/Haus	Anzahl	Anzahl WE gesamt
1.) Doppelhaus	2	5	10
2.) Doppelhaus	2	10	20
3.) Doppelhaus	2	8	16
Anzahl WE gesamt			46

 Aufgestellt am: 14.09.2011
 Stæhr Architekten