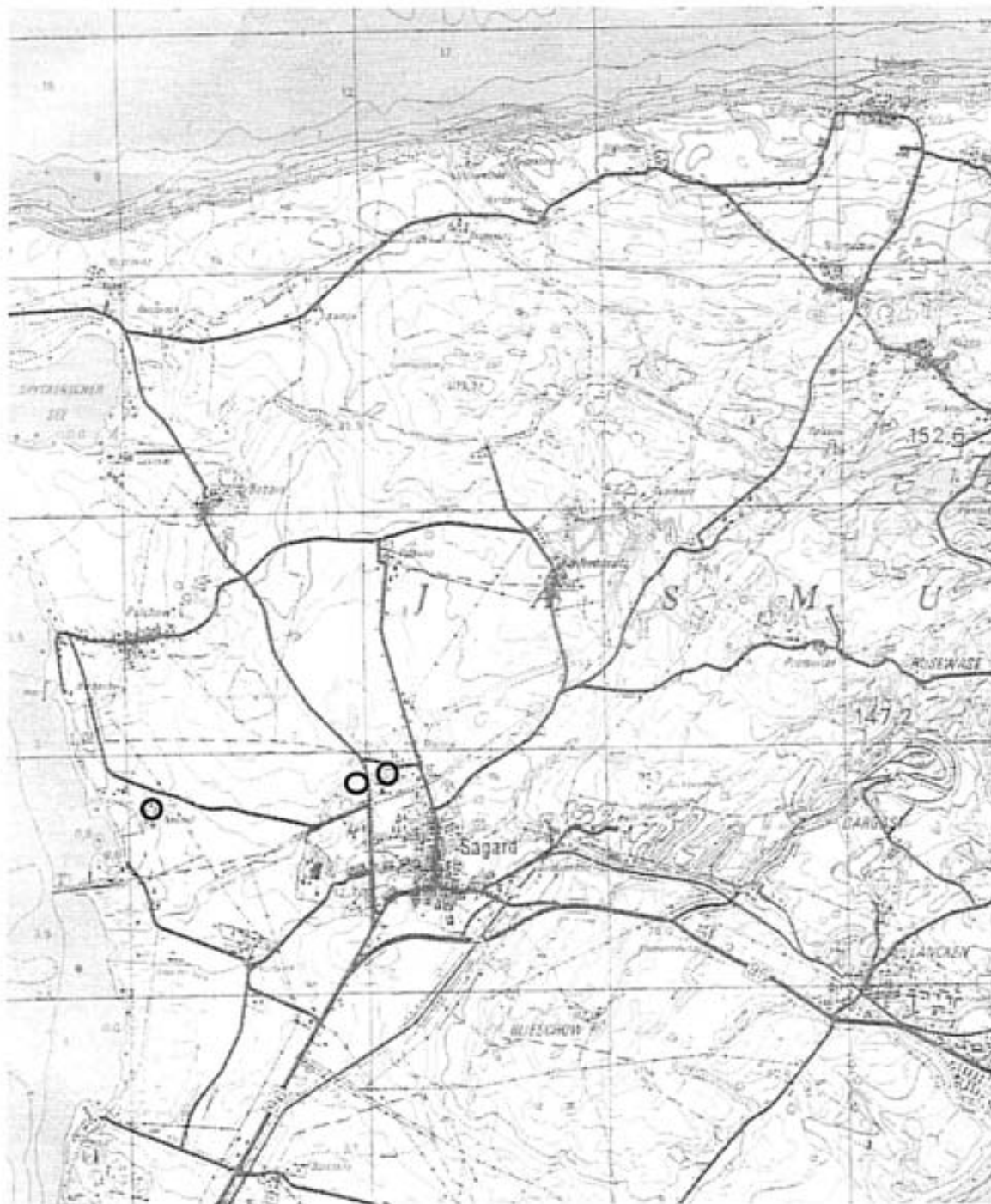




05.10.2005

2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sagard

Erläuterungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1. Lage der von der Änderung betroffenen Bereiche
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Rechtliche Grundlagen
4. Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes
5. Erschließung
6. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft
7. Flächenbilanz
8. Planungen und Nutzungsregelungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften, Denkmalschutz und sonstige Darstellungen
9. Kosten für die Gemeinde Sagard
10. Verfahrensablauf
11. Umweltverträglichkeit in der Bauleitplanung
12. FFH-Verträglichkeitsuntersuchung

1. Lage der von der Änderung betroffenen Bereiche

Die Gemeindevertretung Sagard hat in ihrer Sitzung am 20.11.2003 beschlossen, für folgende Gebiete innerhalb des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (F-Plan), zuletzt geändert durch die seit dem 22.10.2003 rechtswirksame 1. Änderung die 2. Änderung des F-Planes aufzustellen. Geändert dargestellt (überplant) werden die folgenden Teilgeltungsbereiche (TG) II und IV*:

- (TG I „Golfpark Jasmund“)
Da die Überlegungen zum B-Plan Nr. 8, der sich an das aktuell abgeschlossene Raumordnungsverfahren (ROV) mit Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU) anschließen wird, noch nicht so weit fortgeschritten waren, dass über den detaillierten Umfang und die Art der Darstellung genügend Aussagen vorlagen, konnte der hier vorliegende erste Entwurf der F-Planänderung, in der zeichnerischen Darstellung und im Erläuterungsbericht noch keine geänderten Aussagen treffen. Zwischenzeitlich befindet sich für diesen Bereich die 3. Änderung des F-Planes parallel zur Aufstellung des o. g. B-Plans separat im Verfahren)
- **TG II „Ferienhausgebiet Neuhof“**
Bereich des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 7 südlich des V.- u. E.- Planes Nr. 3 für die Hotelanlage „Wilder Schwan“
- (TG III „Ferienhausgebiet Boddenblick“)
Bereich des ehemaligen Vorhaben- und Erschließungsplanes (V.- u. E.- Plan) Nr. 1.1. für den „Wohnpark Sagard“
Aufgrund der Berücksichtigung der Stellungnahmen zum Entwurf wird die Gemeinde zwar auf die Darstellung des TG III in der vorliegenden 2. Änderung des F-Planes nicht verzichten. Sie wird jedoch für diesen TG nach abschließenden Beschluss die Genehmigung nicht beantragen. Dies erfolgt (parallel) mit dem für das Ferienhausgebiet und Martinshafen erforderlichen B-Plan und nach ggf. erforderlichem und abgeschlossenem ROV zu einem späteren Zeitpunkt.
- **TG IV „Wohngebiet Marlow“**
die teilweise bebauten Flächen am südwestwestlichen Rand der vorhandenen Ortslage Marlow mit ehemaligem Schweinstall, nördlich davon gelegen Gartenflächen und die bebauten Flächen der westlichen Ortslage um das Gutshaus.

2. Ziel und Zweck der Planung

Im Zuge der Konkretisierung der Planungen für die drei TG wurde festgestellt, dass die beabsichtigten zukünftigen Nutzungen nicht in Übereinstimmung mit dem rechtswirksamen F-Plan stehen und somit neben der dort jeweils erforderlichen Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes (B-Plan) die (t. w.) parallele Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig ist. Der Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen für das überplante Gebiet ist zeitnah und auf das notwendige Maß abzustimmen.

2.1 Teilgeltungsbereich I (Golfpark Jasmund) (...)

2.2 Teilgeltungsbereich II (Ferienhausgebiet Neuhof)

Um die bisher gem. Erläuterung des rechtskräftigen F-Planes angestrebte zusätzliche Beherbergungsquantität zu sichern, hält die Gemeinde u. a. folgendes Flächenpotential bereit: 55,3 ha bestehende Siedlungsflächen sowie vorhandene Einzelgebäude und Siedlungssplitter im Au-

ßenbereich mit einem Potential von ca. 105 neuen Ferienwohnungen davon ca. 25 neue Wohnungen im Bereich Neuhof.

Um Nutzungskonflikte, durch einen ständig wechselnden Personenkreis, auszuschließen oder einzuschränken, werden die vorgesehenen Bauflächen über entsprechende Baugrenzen eingegrenzt.

Der südöstliche Teil von Neuhof war als Sondergebiet Ferienhäuser im Entwurf des bisherigen F-Planes ausgewiesen. Diese Darstellung wurde jedoch mit Ausnahme des rechtskräftigen V. u. E.-Planes Nr. 3 „Wilder Schwan“, bei der Genehmigung ausgenommen und dieses entsprechend von der Gemeinde im Beitrittsbeschluss vom 22.02.2001 befolgt.

Zwischenzeitlich hat es Absprachen mit den Behörden des Landkreises und des Landes M-V gegeben, die im Ergebnis eine erneute Aufnahme dieser Flächen in den F-Plan und die Schaffung von Baurecht für die angestrebte Kapazität von Ferienwohnungen mittels eines verbindlichen Bauleitplanes, befürworten. Mit der vorliegenden zweiten Änderung des F-Planes erfolgt somit die Aufrechterhaltung der ursprünglichen gemeindlichen Entwicklungsabsichten für den südwestlichen Teil des zweigeteilten Ortes Neuhof.

Die dort beabsichtigte Um- bzw. Weiternutzung für touristische Zwecke ist keine Erweiterung der Ortslage. Es sind bereits einige Ferienhäuser bzw. -wohnungen vorhanden, die in ihrem Bestand gesichert werden sollen. Des Weiteren war innerhalb der Ortslage Neuhof ein ehemaliges Kinderferienlager vorhanden, auf dessen Gelände eine Appartementanlage mit Gastronomiegebäude entstand. Für dieses Vorhaben liegt ein rechtskräftiger Vorhaben- und Erschließungsplan vor, der die Errichtung von 2 Appartementgebäuden mit je 6 Einheiten und eines Gastronomiegebäudes mit Schwimmbad und Kegelbahn umfasst. Aufgrund von Stellungnahmen den Geltungsbereich des rechtskräftigen V.- u. E.-Plan „Wilder Schwan“ in der F-Planung darzustellen und der gemeindlichen Bemühungen Weiter- und Umnutzungen zu Ferienhäusern in diesem bebauten Bereich zu ermöglichen wird an der Ausweisung als Sondergebiet festgehalten.

Das nordwestlich gelegene Teil von Neuhof soll im Außenbereich verbleiben. Damit sind dort nur Vorhaben gem. § 35 BauGB möglich. Die typische Struktur dieses Ortsteils kann damit erhalten werden.

Bei einer behutsamen Entwicklung Neuhofs könnten am Ende des Planungszeitraumes weitere Ferienhäuser bzw. -wohnungen durch Um- bzw. Wiedernutzungen entstehen, so dass mit dem Bestand insgesamt 50 Ferienwohnungen in Neuhof existieren.

Das neu ausgewiesene Sondergebiet für Ferienhäuser im Bereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Ostrügen“. Die Gemeinde Sagard wird für diese Flächen, parallel zur F-Planänderung, die ggf. erforderliche Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet prüfen und entsprechend beantragen.

Der parallel aufgestellte B-Plan Nr. 7 umfasst innerhalb der in der F-Planänderung dargestellten 1,5 ha einen Bereich von 1,1 ha und schafft damit in den derzeit z. T. noch unbebauten bzw. umzunutzenden Bereichen Kapazitäten für ca. 21 Ferienwohnungen. Die Darstellung im geänderten F-Plan umfasst zusätzlich die bereits vorhandenen zwei bebauten Grundstücke am westlichen und südlichen Rand der Bauflächen.

2.3 Teilgeltungsbereich III (Ferienhausgebiet Boddenblick)

Die geänderte Darstellung umfasst Flächen, die bereits mit einem verbindlichen Bauleitplan belegt waren. Aufgrund der nicht erfolgten Umsetzung durch den Vorhabenträger, mit der faktisch die Satzung keinen Bestand mehr hat, hat die Gemeinde mit Beschluss vom 25.02.1999 die Aufhebung der Satzung für den V.- u. E.- Plan Nr. 1.1. für den „Wohnpark Sagard“ eingeleitet, der Aufhebungsbeschluss wurde am 16.12.1999 abschließend gefasst. Die aufgegebene Planung umfasste die Errichtung von insgesamt 286 Dauer-, Zweit- und Ferienwohnungen.

Das aktuell vorliegende Nutzungskonzept (BAUCONTOR GmbH, Jena, 12.12.2002) für diesen Bereich umfasst die Errichtung von 112 Ferienwohnungen und somit die Verringerung der Kapazitäten auf ca. 40 % der damals beabsichtigten baulichen Nutzung. Die Ausrichtung erfolgt dabei ausschließlich auf Ferienwohnungen, so dass sich die Darstellung im geänderten F-Plan als Sondergebiet gem. § 10 BauNVO ergibt. Durch die entsprechende Festlegung im anschließend folgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren wird die Nutzung der Anlage durch einen dauernd wechselnden Personenkreis gesichert, so dass keinerlei Kapazitäten für das „sonstige“ Wohnen entstehen. Mit der vorliegenden zweiten Änderung des F-Planes erfolgt somit die Aufrechterhaltung der ursprünglichen gemeindlichen Entwicklungsabsichten, diese Flächen generell einer Bebauung zuzuführen. Weiterhin sind gegen die, von der vorhandenen Landesstraße L 30, ausgehenden Immissionen vom Vorhabenträger entsprechende Schutzmaßnahmen zu bewirken.

Zwischenzeitlich hat es Absprachen mit den Behörden des Landkreises und dem Amt für Raumordnung und Landesplanung gegeben, die im Ergebnis eine erneute Aufnahme dieser Flächen in den F-Plan und die Schaffung von Baurecht für die angestrebte Kapazität von Ferienwohnungen mittels eines verbindlichen Bauleitplanes, befürworten. Diese Aussage ist jedoch aus raumordnerischer Sicht daran gebunden, die geplante Ferienhausanlage in enger konzeptioneller Verknüpfung mit der Entwicklung des Bereiches „Martinshafen“ zu planen, zu entwickeln und zu betreiben.

Der Bereich „Martinshafen“ wird im rechtswirksamen F-Plan der Gemeinde Sagard als Sondergebiet Hafen in einer Größe von ca. 3,7 ha, die bereits jetzt schon unmittelbare Hafennutzung beherbergen, ausgewiesen. Der „Martinshafen“ war früher Umschlagplatz für die innerhalb des Gemeindegebietes abgebaute Kreide. Heute hat er keine wirtschaftliche Funktion mehr. Es sind private Bootsschuppen und Anlegestellen vorhanden, die sich teilweise in einem sehr schlechten Zustand befinden. Durch die Gemeinde Sagard wird angestrebt, „Martinshafen“ wieder auszubauen und als weitere Ergänzung des touristischen Angebotes zu nutzen. Es wäre z. B. möglich, Liegeplätze auch für Wasserwanderer mit den dazugehörigen notwendigen Einrichtungen wie Reparaturwerft, Gastronomie und Bootslager zu schaffen. Dazu ist es allerdings notwendig, den Hafen wieder in einen ordnungsgemäßen und ansehnlichen Zustand zu versetzen. Die notwendige Slipanlage ist nicht Bestandteil der möglichen kleinen Reparaturwerft mit Winterlagermöglichkeit. Dadurch würde sich die Attraktivität des Standortes wesentlich erhöhen, da die Möglichkeit eines längeren Aufenthaltes im „Martinshafen“ gegeben wäre. Am Ende des Planungszeitraumes könnten in Ergänzung der Hafennutzung auf den derzeit vom Hafen genutzten Flächen ca. 20 Ferienwohnungen vorhanden sein.

Die Errichtung einer ausschließlich Beherbergungskapazitäten umfassenden Anlage im Bereich „Boddenblick“ ist nicht genehmigungsfähig. Somit wird die weitere Planung in den folgenden Schritten (ROV u. B-Plan) die beiden o. g. Bereiche nicht nur parallel betrieben, sondern auch ihre Abhängigkeit hin bis zu Aussagen des späteren Betriebes festschreiben. Im Bereich „Martinshafen“ werden die ergänzenden und attraktivitätssteigernden Bestandteile der Ferienhausanlage

„Boddenblick“ geschaffen, die einer Differenzierung des in der Gemeinde vorhandenen Beherbergungsangebots dienen. Der geplante Ausbau von „Martinshafen“ wird neben der Schaffung weiterer Attraktivität für alle in der Gemeinde vorhandenen touristischen Angebote auch durch die unmittelbare Koppelung mit dem Bereich „Boddenblick“ in der Errichtung und Bewirtschaftung auf eine optimierte betriebswirtschaftliche Basis gestellt.

Bezüglich der Beherbergungskapazität, die bei Aufstellung des rechtswirksamen F-Planes bei 49 erfassten Betrieben einschließlich des schon fertig gestellten Teiles der „Hotel- und Ferienanlage Jasmund“ in Neddesitz ca. 1.130 Betten betrug, beabsichtigt die Gemeinde mit der geänderten Darstellung im F-Plan eine Steigerung auf ca. 2.060 (bisher 1.700) Betten. Dies entspricht am Ende des Planungszeitraumes einem Verhältnis von 0,63 (bisher 0,52) Fremdenbetten je Einwohner. Diese Zunahme um ca. 930 neue Betten führt weiterhin dazu, dass die Gemeinde mit den sonstigen touristischen Maßnahmen (Hafen, Sportflächen, „Jasmund - Therme“, Golfplatz, Reiterhof, etc.) der Ausweisung als Tourismusentwicklungsraum im RROP Vorpommern gerecht wird.

2.4 Teilgeltungsbereich IV (Wohngebiet Marlow)

Um das im rechtswirksamen F-Plan ermittelte Wohnbaupotential von 265 WE (165 WE aus der Eigenentwicklung und 100 neue WE aus dem Zuzug für Zweitwohnsitze) abzudecken, hielt die Gemeinde bisher folgendes Flächenpotential bereit:

- 55,3 ha bestehende Siedlungsfläche (W, WA und M) für ca. 110 EW in 55 Wohnungen als Bestandsverdichtung im Rahmen des § 34 BauGB
- 4,1 ha rechtskräftig ausgewiesene Bauflächen (WA und MI) innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes für „Hotel Ferienanlage Jasmund“ für ca. 240 EW in 120 Wohnungen,
- 6,5 ha neue Wohnbauflächen (W) für ca. 170 Einwohner in 85 Wohnungen.

Die Gemeinde Sagard verfügt nach wie vor über keinen Standort für den Neubau von Einfamilien- und Doppelhäusern. In Sagard selbst wohnt der Großteil der Einwohner in Geschosswohnungsbauten oder älteren Mehrfamilienhäusern. Die Nachfrage nach einem Standort für den Bau eines freistehenden Einfamilien- oder Doppelhauses innerhalb der Gemeinde ist weiterhin dementsprechend groß. Um eine Abwanderung der bauwilligen Einwohner der Gemeinde zu verhindern, muss und will die Gemeinde geeignete Standorte in der Flächennutzungsplanung ausweisen und durch entsprechende Bauleitpläne Baurecht schaffen.

Die von der Gemeinde dazu bisher ausgewiesenen neuen Wohnungsbaustandorte und die mit dem rechtswirksamen F-Plan angestrebte Reihenfolge ihrer Umsetzung (Prioritätenliste) sind im Folgenden aufgeführt:

- Wohngebiet „Brunnenaue / Hahnensteig“ (73 WE auf 5,6 ha)
Bei dieser ca. 5,6 ha großen Fläche im Osten der historischen Ortslage handelt es sich um eine attraktive nach West geneigte Hanglage in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Ortskern. Auf dieser Fläche, die bereits in den ersten Planfassungen (1991) für eine Wohnbebauung vorgesehen war, könnten ca. 73 Wohnungen entstehen. Die bei Aufstellung des rechtswirksamen F-Planes aktuell vorhandene Realisierungsbereitschaft für dieses Wohngebiet sowohl beim derzeitigen Eigentümer wie beim potentiellen Erschließungsträger, ist zwischenzeitlich nicht mehr vorhanden. Sämtliche Überlegungen zur Umsetzung mittels B-Plan wurden zwischenzeitlich eingestellt.

- Wohngebiet Sagard Süd (12 WE auf 0,9 ha)
Auf dieser Fläche am südlichen Rand der vorhandenen Ortslage unmittelbar an der Haupterschließungsstraße zwischen Dauerkleingärten im Westen und Wohnbauflächen im Osten, die sich als einreihige Abrundung anbietet, ist es trotz der Bemühungen der vergangenen Jahre bisher nicht zu einer konkreteren Planung gekommen.
- Wohnbebauung Neddesitz (120 WE auf 4,1 ha)
Bei dieser Bebauung handelt es sich um Flächen innerhalb des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes für die Hotelanlage in Neddesitz, deren Umsetzung in vollem Umfang immer noch mittelfristig als nicht gesichert einzustufen ist.

In allen drei Gebieten kann derzeit nicht von einer kurzfristigen Umsetzung der Wohnbaupotenziale in die verbindliche Bauleitplanung ausgegangen werden. Damit steht die Gemeinde Sagard (wieder einmal) vor dem Erfordernis für den immer noch vorhandenen Bedarf an Bauflächen für Einfamilienhäuser, als Einzel oder Doppelhäuser, entsprechendes Potenzial bereit zu stellen.

Mit der vorliegenden Änderung des F-Planes in Marlow reagiert die Gemeinde auf die Absichten, den am dortigen Ortsrand vorhandenen und z. T. Teil gewerblich genutzten Baubestand ehemaliger Stallanlagen, der bisher als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, in eine Wohnbebauung um zu nutzen. Die in der vorhandenen Bausubstanz derzeit vorhanden Nutzungen werden mittelfristig am Standort aufgegeben. Damit wird neben der Reaktion auf das o. g. Defizit an zu mobilisierenden Wohnbaustandorten auch der städtebaulichen Neuordnung der gesamten Ortslage und der Beseitigung von Altbestand Rechnung getragen. Dies betrifft z. B. die innerhalb der unverändert als Wohnbaufläche dargestellten Bereiche eines leer stehenden Gewerbetriebes unmittelbar östlich der geändert dargestellten Flächen.

Der Bereich umfasst insgesamt 2,7 ha neu ausgewiesene Wohnbauflächen, die neben Baugebieten auch Flächen für die Landwirtschaft überplanen. Insgesamt ist hier ein Potenzial von ca. 25 neuen Wohneinheiten möglich. Die Ausdehnung der neuen Wohnbauflächen bemisst sich nach den vorhandenen Erschließungsflächen im südwestlichen Teil und ermöglicht im Westen eine städtebauliche Abrundung der Ortslage mit einer geordneten Bebauung auf dem im Osten bereits bebauten Flurstücken der vorhanden Ortslage.

Zur Landesstraße behält Darstellung einen größeren Abstand als der derzeitige gewerbliche Bestand um die Belange des Immissionsschutzes im verbindlichen Bauleitplan berücksichtigen zu können. Somit besteht die F-Planänderung auch in der Darstellung von ca. 0,2 ha Gewerbegebiet als Flächen für die Landwirtschaft. Weiterhin sind gegen die, von der vorhandenen Landesstraße L 30, ausgehenden Immissionen vom Vorhabenträger entsprechende Schutzmaßnahmen zu bewirken.

Mit dem Beschluss zur Aufstellung des B-Planes Nr. 5 „Wohngebiet Marlow“ liegt seit Anfang 2003 die konkrete Absicht vor, für die ca. 1,8 südlichen ha der o. g. neuen Wohnbauflächen, bestehend aus der ehemaligen Stallanlage und den unmittelbar mit der vorhandenen Straße erschlossenen Grundstücke nördlich davon, die städtebauliche Neuordnung einzuleiten.

3. Rechtliche Grundlagen

Der gesamte räumliche Geltungsbereich der Änderungsplanung liegt innerhalb des seit dem 21. Mai 2001 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sagard. Dieser wurde zuletzt durch die seit dem 22.10.2003 rechtswirksame 1. Änderung für das Sondergebiet Einkaufszentrum und Gewerbegebiet (B-Plan Nr. 3 „Sondergebiet Handel“) geändert. Geändert dargestellt (überplant) werden im:

- **Teilgeltungsbereich I (Golfpark Jasmund)**
(...)
- **Teilgeltungsbereich II (Ferienhausgebiet Neuhoof)**
Flächen die bei der Genehmigung des F-Plans ausgenommen (versagt) wurden,
- **Teilgeltungsbereich III (Ferienhausgebiet Boddenblick)**
Flächen für die Landwirtschaft/Außenbereich
- **Teilgeltungsbereich IV (Wohngebiet Marlow)**
Flächen für die Landwirtschaft/Außenbereich und Gewerbegebiete.

Die zweite Änderung des F-Planes umfasst lediglich die o. g. geänderten Darstellungen. Alle übrigen Darstellungen aus dem rechtswirksamen F-Plan gelten weiter fort und werden der Übersicht halber mit dargestellt.

Für den TG II ist mit Datum vom 30.01.2003 der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 7 Ferienhausgebiet „Neuhoof“ gefasst worden, der mit ca. 1,1 ha große Geltungsbereich, umfasst den überwiegenden Teil der neu dargestellten SO-Flächen. Der Entwurf wurde am 25.03.2004 gebilligt und zur Auslegung bestimmt, so dass das Parallelverfahren gem. § 8 BauGB zur Anwendung gelangt.

Anm.:

Für den TG III sind die Überlegungen noch nicht soweit gediehen, dass schon konkret über die Einleitung des Verfahrens mit dem Entwicklungsträger verhandelt wurde. Es ist jedoch davon auszugehen, dass noch im Laufe des Jahres 2005 hier die ersten Schritte vor dem verbindlichen Bauleitplanverfahren (Raumordnungsverfahren in Zusammenhang mit der Entwicklung von „Martinshafen“) eingeleitet werden.

Für den TG IV liegt mit Datum vom 30.01.2003 der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 5 vor, der den überwiegenden südlichen Teil des TG umfasst. Es ist daher davon auszugehen, dass noch im Laufe des Jahres 2006 hier die weiteren Schritte des verbindlichen Bauleitplanverfahrens eingeleitet werden.

Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiter EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 12. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP Vorpommern) vom 08.09.1998
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) vom 21.07.1998
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern vom April 1996

4. Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt für den

- **Teilgeltungsbereich I (Golfpark Jasmund)**
(...)
- **Teilgeltungsbereich II (Ferienhausgebiet Neuhoof)**
einen ca. 1,5 ha großen Teil der bisher als Flächen für die Landwirtschaft im Außenbereich dargestellten bzw. von der Genehmigung ausgenommen Bereiche als Sondergebiet das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO dar. Alle anderen Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes - Sondergebiet Ferienhäuser SO₁ auf 0,6 ha und Flächen für die Landwirtschaft - gelten weiter fort und werden hier nur der Übersicht halber mit dargestellt.
- **Teilgeltungsbereich III (Ferienhausgebiet Boddenblick)**
einen ca. 4,4 ha großen Teil der bisher als Flächen für die Landwirtschaft im Außenbereich ausgewiesenen Bereiches als Sondergebiet das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO auf 3,3 ha und als Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft/Ausgleichsflächen auf 1,1 ha dar. Alle anderen Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes - allgemeines Wohngebiet WA und Grünfläche als öffentliche Parkanlage, Flächen für die Landwirtschaft sowie die örtlichen Hauptverkehrsstraßen - gelten weiter fort und werden hier nur der Übersicht halber mit dargestellt.
- **Teilgeltungsbereich IV (Wohngebiet Marlow)**
einen 2,7 ha großen Teil der bisher als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO auf 1,4 ha als Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich auf 1,3 ha dargestellten Bereiches als Wohnbaufläche gem. § 1 BauNVO auf 2,5 ha und als Fläche für die Landwirtschaft auf 0,2 ha dar. Alle anderen Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes - allgemeines Wohngebiet WA sowie die örtlichen Hauptverkehrsstraßen - gelten weiter fort und werden hier nur der Übersicht halber mit dargestellt.

5. Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung außerhalb der Teilgeltungsbereiche ist durch die vorhandenen Zufahrten über die gemeindlichen Straßen und Wege gesichert. Der TG IV soll sowohl vom Osten

über die vorhandene Ortslage Marlow wie auch vom Westen über die bestehende Zufahrt des noch vorhandenen Gewerbebestandes von der L 30 (Glower Straße) erfolgen.

Die Darstellungen zur Zulässigkeit von erweiterten Nutzungen werden sich nicht negativ auf das vorhandene Straßenverkehrsnetz in der Gemeinde auswirken, da die mögliche Verkehrszunahme gegenüber dem derzeit vorhandenen Maß bzw. gegenüber dem zulässigen Umfang aus den rechtswirksamen Darstellungen des F-Planes nicht erheblich ist.

An der Landstraße L 30 dürfen bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden (StrWG-MV § 31, (1)).

Hinsichtlich der Genehmigung zu wesentlichen Änderungen von baulichen Anlagen an der L 30 in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, ist der § 32 (Anbaubeschränkungen) des StrWG-MV zu beachten.

Die Erlaubnis des Straßenbauamtes ist erforderlich, wenn Zufahrten und Zugänge zu der freien Strecke der L 30 geschaffen oder geändert werden sollen (StrWG-MV § 22 (1)).

Durch die Straßenbauverwaltung ist, vorbehaltlich der Mittelbereitstellung, voraussichtlich ab 2006 der Ausbau der Landesstraße L 30 in Sagard geplant." (Quelle: Stellungnahme Straßenbauamt Stralsund vom 13.05.2004)

5.2. Technische Ver- und Entsorgung

„Für den Teilgeltungsbereich II (Ferienhausgebiet Neuhof) ist zurzeit keine Versorgung mit Erdgas geplant. Die Teilgeltungsbereiche (...) und IV (Wohngebiet Marlow) sind mit Erdgas bereits erschlossen bzw. werden die EWE gemäß Konzessionsvertrag mit Erdgas erschließen. Die Versorgungsleitung wird im Gehweg bzw. im straßenbegleitenden Grünstreifen der Planstraße mit einer Mindestdeckung von 0,80 m verlegt. Der Trassenbereich der Versorgungsleitung ist von Bepflanzung mit Bäumen freizuhalten.“ (Quelle: Stellungnahme EWE vom 14.05.2004)

Die Teilgeltungsbereiche sind bereits vollständig vorverschlossen. Alle erforderlichen Hauptver- und Entsorgungsleitungen liegen an den jeweiligen Baugebieten an und können für die neu beabsichtigte Nutzung herangezogen werden. Eine detaillierte Aussage über die Verlängerung, Aufteilung in Hausanschlüsse und ggf. notwendige Verstärkung dieser Versorgungsleitungen, ist in den (parallel) erforderlichen B-Plänen zu treffen.

Die Trinkwasserversorgung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Rügen und ist mit diesem zu regeln.

Das Abwasser ist dem Zweckverband zu überlassen. Die Bauflächen im TG II erhalten keine Zentrale Abwasserentsorgung und werden entsprechend gekennzeichnet.

Der Zweckverband betreibt in diesen Gebieten keine öffentliche Regenwasserleitung.

„Die Teilgeltungsbereiche II, Neuhof Ferienhausgebiet (...) und Bereich IV, Wohngebiet Marlow, sind nicht erschlossen. Anschlusspunkte für Trinkwasser und Schmutzwasser sind vorhanden. Um diese Gebiete ordnungsgemäß erschließen zu können, müssen die erforderlichen Fachplanungen erstellt werden. Entsprechende Erschließungsverträge der einzelnen Investoren mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, sind abzuschließen. Eine finanzielle Beteiligung des ZWAR wird ausgeschlossen. Eine Feuerlöschwasserbereitstellung, über die öffentlichen Trinkwasserleitungen des Zweckverbandes, kann aus Kapazitätsgründen nicht gewährleistet werden.“ (Quelle: Stellungnahme: Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen vom 13.05.2004)

Für den fraglichen Bereich in Neuhoof erfolgte eine Freistellung von der Schmutzwasserbeseitigungspflicht überm die zentrale Kläranlage. Für die Bauflächen ist die Entsorgung des Schmutzwassers weiterhin übe Einzelkläranlagen möglich. In der Planzeichnung der flächen, die nicht an die zentrale Entwässerung angeschlossen werden sollen.

Im Bereich des Planungsgebietes befinden sich Breitbandkommunikations (BK) -Anlagen der Firma „Kabel Deutschland“. Beginn und Ablauf von Erschließungsarbeiten sind rechtzeitig, zumindest 3 Monate vor Baubeginn bei der Firma „Kabel Deutschland“ schriftlich anzuzeigen, um bei der Erfordernis einer Erweiterung der Netzinfrastruktur, eine Koordinierung mit den Straßenbauarbeiten und ggf. Baumaßnahmen anderer Leitungsträger zu ermöglichen. Bei konkreten Bauvorhaben im Planungsgebiet wird entsprechend Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand erteilt.

Bei den Erfordernissen einer Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, ist bei dieser die Befahrbarkeit durch Busse zu gewährleisten.

„Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Um Beschädigungen an den Anlagen auszuschließen, ist es unbedingt erforderlich, dass der Bauausführende spätestens 2 Wochen vor Baubeginn beim zuständigen PTI 23 BBB, Biestorfer Weg 20 in 18198 Kritzow aktuelle Informationen einholt.“ (Quelle: Stellungnahme Deutsche Telekom AG vom 22.04.2004)

6. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG i. d. F. v. 21. Sept. 1998) und Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V v. 21. Juli 1998) zu vermeiden zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Es wird ergänzend klargestellt, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, dass gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich ist.

- **Teilgeltungsbereich I (Golfpark Jasmund)**
(...)
- **Teilgeltungsbereich II (Ferienhausgebiet Neuhoof)**
Beabsichtigt ist die Erbringung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen am Rande innerhalb des B-Planes 7 Ferienhausgebiet „Neuhoof“. Gegebenenfalls resultierende Defizite können außerhalb dessen im Rahmen der im rechtswirksamen F-Plan dargestellten Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgeglichen werden.
- **Teilgeltungsbereich III (Ferienhausgebiet)**
Aufgrund der bereits mit dem aufgehobenen V.- u. E.-Plan Nr. 1.1 erfolgten abschließenden Bilanzierung und der Tatsache, dass durch die geänderte Darstellung im F-Plan keine zusätzlichen Flächen betroffen sind, als sie von der damaligen Planung berührt wurden und die Nutzungsintensität (damals ca. 300 WE, jetzt ca. 110 WE) geringer ausfällt, ist der vollständige Ausgleich innerhalb der hier wieder dargestellten Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Geltungsbereich des im folgenden aufzustellenden B-Planes möglich.
- **Teilgeltungsbereich IV (Wohngebiet Marlow)**
Beabsichtigt ist die Erbringung des überwiegenden Teils der - trotz der weitestgehend vorhandenen Versiegelung im Bestand - ggf. erforderlichen Kompensationsmaßnahmen am

Rand innerhalb des B-Planes 5 Wohngebiet „Marlow“. Gegebenenfalls resultierende Defizite können außerhalb dessen im Rahmen der im rechtswirksamen F-Plan dargestellten Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche der 2. Änderung	8,6 ha
– Teilgeltungsbereich I (Golfpark Jasmund)	
– (...)	
– Teilgeltungsbereich II (Ferienhausgebiet Neuhof)	
– Sondergebiet Ferienhausgebiet	1,5 ha
– Teilgeltungsbereich III (Ferienhausgebiet Boddenblick)	4,4 ha
– Sondergebiet Ferienhausgebiet	3,3 ha
– Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft/Ausgleichsflächen	1,1 ha
– Teilgeltungsbereich IV (Wohngebiet Marlow)	2,7 ha
– Wohnbaufläche	2,5 ha
– Flächen für die Landwirtschaft	0,2 ha

8. Planungen und Nutzungsregelungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften, Denkmalschutz und sonstige Darstellungen

Naturschutz

Der TG II liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Ostrügen“. Die Gemeinde wird zeitgleich zur Aufstellung der F-Planänderung und des parallel aufgestellten B-Planes Nr. 7 für den TG II die Erfordernis der Herausnahme der geändert dargestellten Bauflächen aus dem LSG beim Landkreis Rügen prüfen und ggf. dann beantragen.

Durch den TG II verläuft der 200 Meter Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatG. Die neu dargestellten Bauflächen befinden sich jedoch außerhalb dieses Streifens.

Die nach § 20 LNatG geschützten Biotope, die entsprechend der landesweiten Kartierung zwischenzeitlich in einer akzeptablen Form (Digitalisierung) vorhanden sind, werden gegenüber dem rechtswirksamen F-Plan in den TG der zweiten Änderung übernommen.

Gewässerschutz

Durch den TG II verläuft der 200 Meter Küstenschutzstreifen nach § 89 LWaG, der in der Lage mit dem o. g. Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatG identisch ist. Die neu dargestellten Bauflächen befinden sich jedoch außerhalb dieses Streifens.

Trinkwasserschutz

Der nördliche Rand des TG IV liegt in der TWSZ III der Wasserfassung Sagard-Marlow. Die neu dargestellten Bauflächen befinden sich jedoch außerhalb dieser Schutzzone.

Bodendenkmalpflege

Werden bei Erdarbeiten zufällig Bodendenkmale neu entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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.

9. Kosten für die Gemeinde Sagard

Der Gemeinde Sagard entstehen über die Durchführung der Planänderung hinaus keine Kosten, da keine zusätzlichen Erschließungsanlagen hergestellt und unterhalten werden müssen. Die für die Erstellung der F-Planänderung anfallenden Planungshonorare werden gem. der vorhandenen städtebaulichen Verträge anteilig von den von der Änderung betroffenen „Vorhabenträger“ in den drei Teilgeltungsbereichen getragen.

10. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	20.11.2003
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	26.02 bis 06.04.2004
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	23.03.2004
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	25.03.2004
Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses	22.04. bis 07.06.2004
Entwurfsauslegung	03.05. bis 04.06.2004
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Abstimmung mit den Nachbargemeinden	22.04.2004
Abwägungsbeschluss	05.10.2005
Abschließender Beschluss	05.10.2005

12. Hinweise

Dieser Erläuterungsbericht gehört zur abschließend beschlossenen Fassung vom 05.10.2005 der zweiten Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sagard.

„Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umge-

bung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen." (Quelle: Stellungnahme Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz M-V – Munitionsbergungsdienst)

13. Umweltverträglichkeit in der Bauleitplanung

- **Teilgeltungsbereich I (Golfpark Jasmund)**
(...)
- **Teilgeltungsbereich II (Ferienhausgebiet Neuhoß)**
Aufgrund der geringen Größenordnung der geänderten Darstellung und der Tatsache, dass z. T. bereits entsprechend genutzte Grundstücke beplant werden, ist davon auszugehen, dass im Rahmen des parallel aufgestellten B-Planes keine Erfordernis zur Prüfung der Umweltverträglichkeit besteht.
- **Teilgeltungsbereich III (Ferienhausgebiet Boddenblick)**
Für diesen Bereich wurde für den zwischenzeitlich aufgehobenen V.- u. E.-Plan Nr. 1.1 „Wohnpark Sagard“ ein ROV mit UVU durchgeführt. Einerseits ist zwar im Zuge des folgenden B-Planverfahrens für das Ferienhausgebiet „Boddenblick“ ein erneutes ROV im Zusammenhang mit dem zwingend zu verbindenden Vorhabensbestandteil, Entwicklung „Martins-hafen“, notwendig. Andererseits kann mit Verweis auf die o. g. UVU und der Tatsache, dass durch die geänderte Darstellung im F-Plan keine zusätzlichen Flächen betroffen sind, als sie von der damaligen Planung berührt wurden und die Nutzungsintensität (damals ca. 300 WE, jetzt ca. 110 WE) geringer ausfällt, von dem Nachweis der Umweltverträglichkeit für diesen Bereich im verbindlichen Bauleitplan ausgegangen werden.
- **Teilgeltungsbereich IV (Wohngebiet Marlow)**
Aufgrund der geringen Größenordnung der geänderten Darstellung und der Tatsache, dass überwiegend bereits genutzte Grundstücke beplant werden, ist davon auszugehen, dass im Rahmen des folgenden B-Planes derzeit keine Erfordernis zur Prüfung der Umweltverträglichkeit besteht.

12. FFH-Verträglichkeitsuntersuchung

Zur vorliegenden zweiten Änderung des F-Planes sowie zum parallel erstelltem B-Plan Nr. 7 „Ferienhausgebiet Neuhoß“ wurde eine Verträglichkeitsuntersuchung zu den möglicherweise betroffene Gebieten nach der Flora-Fauna-Habitat Richtlinie durchgeführt (Fassung vom 05.10.2005). Dabei wurden die Auswirkungen der ursprünglich geplanten TG II bis IV berücksichtigt.

„In der vorliegenden FFH-Verträglichkeitsvorprüfung wurden die mit den beabsichtigten Planungen verbundenen Lebensraumtypen, Arten und Nutzungen erfasst und hinsichtlich ihrer Bedeutung als Beeinträchtigungen für das FFH-Gebiete Nr. 49 „Nordrügische Boddenlandschaft (Neuendorfer Wiek, Tetzitzer See und Großer Jasmunder Bodden)“ bewertet. Die Beurteilung erfolgte über eine Gegenüberstellung der Intensität der Eingriffe mit den Schutzziele des Schutzgebietes.

Weitere FFH-Gebiete im Umfeld der Planungen sind das FFH-Gebiet Nr. E007, das FFH-Gebiet Nr. 7 und das FFH-Gebiet Nr. 51. Aufgrund der Entfernung der Schutzgebiete zu den genannten Plangebietern und den Schutz-

zielen der FFH-Gebiete ist eine Beeinträchtigung nicht anzunehmen. Eine nähere Untersuchung der Beeinträchtigungen auf diese Schutzgebiete wurde daher nicht durchgeführt.

Gemäß der FFH-Verträglichkeitsprüfung sind der Erhalt und die nachhaltige Sicherung der Leistungsfähigkeit sowie der Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft möglich. Die Planungen wurden unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie sonstiger übergeordneter Planungen aufgestellt. Insbesondere werden folgende raumordnerische und landschaftspflegerische Aspekte erfüllt:

- Vorhandene Vegetationsbestände und Strukturen bleiben erhalten,
- Erschließung der ausgewiesenen Sondergebiete ist nicht notwendig,
- Inanspruchnahme anthropogen vorbelasteter Biotoptypen,
- Geplante Kompensationsmaßnahmen führen zu einer Biotop- und Strukturbereicherung im Plangebiet,
- Konfliktvermeidung durch die Bebauung und Überplanung bereits bebauter und versiegelter Flächen.

Aus den geplanten Ausweisungen „Sondergebiet“ in den Ortslagen Neuhoof und Sagard sind Wirkungen mit einer mittleren Intensität durch betriebsbedingten, einer zeitweise geringen Intensität durch baubedingten und mit keiner anlagenbedingten sowie ökologischen Wirkungen zu rechnen. Die anlagebedingten Wirkungen werden durch die Überplanungen bereits bebauter Flächen minimiert. Bei der Bewertung zeigt sich, dass die beabsichtigten Planungen mittlere Beeinträchtigungen durch die Entwicklung des Fremdenverkehrs für das Schutzgebiet verursachen können. Die FFH-Zielart Fischotter kann durch die gewünschte Fremdenverkehrsentwicklung in ihren Lebensraum eingeschränkt werden. Der Bootsverkehr auf dem Bodden wird zunehmen und so gleichzeitig die Lärmimmissionen. Diese werden durch den vermehrten Besucherverkehr verstärkt.

Die betriebsbedingten Wirkungen durch Erholungssuchende sind bereits durch die vorhandene Entwicklung als Tourismusstandort gegeben. Die beabsichtigte Bebauung betrifft nicht direkt das FFH-Gebiet, es findet kein Umbau des naturnahen Gewässers statt und ein Eintrag von Schmutzwasser aufgrund der zusätzlichen Kapazitäten in das Schutzgebiet kann ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend ist aufgrund der beabsichtigten Planungen von keiner erheblichen Beeinträchtigung auf die Schutzgebiete auszugehen.

Sagard, den 05.10.2005


Sahr, Bürgermeisterin



planung: blanck./stralsund

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz GbR
Dipl.-Ing. Olaf Blanck Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
Papenstraße 29 D-18439 Stralsund
Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831-28 05 23
stralsund@planung-blanck.com