

## **Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 7 „Ferienhausanlage NeuhoF“ der Gemeinde Sagard**

Ziel der Planung ist es, eine behutsame Entwicklung durch Wiederbesiedelung der früheren Siedlungsbereiche zu ermöglichen. Eine ergänzende Bebauung durch ein bis zwei Ferienhäuser kann ohne negative Auswirkungen für das Landschaftsbild in die bestehende Ortsrandeingrünung eingeordnet werden.

Gleichzeitig sollen für den bestandskräftigen Bebauungsplan die Aussagen zur Abwasserentsorgung angepasst werden. Ein Anschluss an die zentrale Kanalisation ist in näherer Zeit nicht geplant, der ZWAR als entsorgungspflichtige Körperschaft wurde bis 2027 befreit. Aufgrund der weiterhin dezentralen Entsorgung durch Kleinkläranlagen soll die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt bleiben.

Für den Änderungsbereich wird eine Festsetzung zur Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude / Ferienhaus ergänzt. Als Wohngebäude gelten dabei alle Gebäude mit Wohnungen im Sinne des § 2(2) LBauO M-V, d.h. auch Gebäude mit Ferienwohnungen (vgl. OVG Lüne-burg, Urteil vom 18.09.2014 1 KN 123/1).

Zur Absicherung der Beschränkung der Wohneinheiten werden die Haustypen auf Einzelhäuser eingeschränkt (statt bisher Einzel- und Doppelhäuser). Doppelhäuser bleiben ausnahmsweise zulässig. Damit soll v.a. eine Benachteiligung der großen Scheune (Flst. 6/23) verhindert werden, indem im Falle eines Umbaus eine der Gebäudegröße angemessene Nutzung als Doppelhaus zugelassen werden kann. Die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten ist erforderlich, um die Erschließung des Plangebiets für die zuzulassenden Nutzungen dauerhaft sicherzustellen. Mit dem vorläufigen Verzicht auf einen Anschluss an die zentrale Abwasserkanalisation ist die Nutzung bis auf weiteres auf die durch die bestehenden Kleinkläranlagen gewährleisteten Kapazitäten festgelegt (vgl. Abschnitt 2.3).

Ebenfalls zur Begrenzung der Beherbergungskapazität wird das bislang unbebaute Baufenster im Norden des Plangebiets geteilt; statt eines großen Appartementhauses sollen hier zwei kleinere, der übrigen Ferienhausbebauung im Plangebiet entsprechende Einfamilienferienhäuser entstehen. Mit einer Größe von 16/17 m belässt die Festlegung weiterhin einen angemessenen Spielraum für die spätere architektonische Umsetzung.

Bei dem Ergänzungsbereich handelt es sich um Grundstücke, die durch die Lage innerhalb der Ortsrandeingrünung optisch in der ansonsten offenen Landschaft bereits als Teil der Ortslage erscheinen. Der nördliche Bereich ist bereits bebaut; es bestehen zwei Einfamilienferienhäuser. Der südliche Bereich war früher ebenfalls bebaut, von der Bebauung sind jedoch nur Reste erhalten.

Die Anordnung der Baufelder orientiert sich grundsätzlich an der Lage der Bestandsbebauung. Im südlichen Bereich soll der Neubau jedoch von der Straße zurückgenommen werden, damit die Ortsrandeingrünung gestärkt und die Sichtbarkeit der Bebauung in der offenen Landschaft gemindert wird.

Mit der Neubebauung wird ein städtebaulicher Missstand beseitigt (Ruine) und die Möglichkeit einer sinnvollen Bodennutzung eröffnet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt sich nach der weitgehenden Umsetzung heute als Teil einer im Zusammenhang bebauten Ortslage dar.

Das ausgewiesene Ferienhausgebiet einschließlich der angrenzenden Ferienanlage Wilder Schwan wurde seinerzeit eng aus dem *Landschaftsschutzgebiet* Nr. 81 „Ostrügen“ (gemäß Beschl. Nr. 18-3/66 RdB Rostock v. 4.2.1966) ausgegrenzt. Im Zuge der 11. Änderung des Flächennutzungsplans wurden ergänzend auch die südlichen Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen (54. Änderungsverordnung vom 06.09.2016), so dass das Plangebiet nunmehr vollständig außerhalb des LSG liegt. Weitere Schutzgebiete finden sich in erst in gewissem Abstand zum Plangebiet: Der große Jasmunder Bodden ist, mit im Bereich NeuhoF weitgehend identischer Abgrenzung, ausgewiesen als *FFH-Gebiet* DE 1446-302 „Nordrügensche Boddenlandschaft“ sowie überlagernd als *EU-Vogelschutzgebiet* DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“. Das Plangebiet liegt außerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens.

Gemäß Regelwerk Küstenschutz M-V, 2-5 /2012 Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasser ist am Küstenabschnitt Sagard von einem Bemessungshochwasser von 2,10 m NHN (entspricht 1,95 m HN) auszugehen. Tieferliegende Teile der Ortslage Neuhoof und damit des Planungsgebiets liegen damit im Risikogebiet DEMV\_RG\_965\_CW Küstengebiet Ost im Sinne § 73 (1) Satz 1 WHG (vgl. Richtlinie 2007/60/EG, in Kraft getreten am 26.11.2007).

Abweichend von der Ursprungsfassung erfolgt die *Schmutzwasserentsorgung* grundstücksweise durch vollbiologische Kleinkläranlagen. Aus wirtschaftlichen Gründen wurde bislang auf eine zentrale abwasserseitige Erschließung verzichtet.

Von dem Eingriff im Erweiterungsbereich sind ausschließlich Biotopfunktionen allgemeiner Bedeutung betroffen. Auf dem Grundstück sind aufgrund der nutzungsbedingten Beeinträchtigungen keine Aufwertungsmöglichkeiten gegeben. Die Maßnahme ist multifunktional über die Einzahlung in ein Ökokonto kompensierbar. Der ermittelte Wert von 1.099 KFÄ ist über das Ökokonto VR 033 *Saiser Bach Ia*, welches in der Landschaftszone *Ostseeküstenland* liegt, zu kompensieren. Der Erwerb der 1.099 KFÄ ist Voraussetzung für die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses. Mit Erbringung der festgesetzten Zahlung in das geeignete Ökokonto gilt der rechnerisch ermittelte Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft für das Vorhaben als ausgeglichen.

Die allgemeine Situation des Umweltzustandes wird bei Nichtdurchführung der Planung nicht erheblich verändert. Die Chance, die Ortslage behutsam zu entwickeln und den ehemaligen Siedlungsbereich wieder zu besiedeln, würde ungenutzt bleiben. Um-, An- und Ausbauten sowie Neubauten im Ergänzungsbereich könnten nicht genehmigt werden. Im Änderungsbereich könnte in dem dann ungeteilten Baufenster ein großes Appartementhaus entstehen, welches sich in seinem Erscheinungsbild deutlich von den bestehenden Gebäuden unterscheiden würde. Zudem wäre so die Erschließung des Plangebietes in diesem Bereich in Hinsicht auf die Abwasserentsorgung nicht dauerhaft sicherzustellen.

Für den Ergänzungsbereich wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt (Anlage an der Begründung).

Das Vorhaben in der Gemeinde Sagard ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Wasserrahmenrichtlinie, Klima / Luft, Anpassung an den Klimawandel, Pflanzen / Tiere, Landschaft, Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung, Kultur- / sonstige Sachgüter sowie Störfallbetriebe als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung, sowie den festgesetzten Zulässigkeitsbeschränkungen und Minderungsmaßnahmen nicht zu erkennen.

Das Vorhaben berührt keine besonders wertvollen Bestandteile von Natur und Landschaft. Betroffen von Totalverlusten sind Biotoptypen der Siedlungsgebiete. Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung, die bestehende Darstellung sowie die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit. Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts sowie gem. § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope oder Geotope sind nicht betroffen. Ein Artenschutzverbotstatbestand nach § 44 BNatSchG wurde nicht festgestellt.

Im Planverfahren sind Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen vom Landkreis Vorpommern-Rügen, vom Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern und vom ZWAR abgegeben worden, welche teilweise berücksichtigt wurden.