

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zum einfachen Bebauungsplan Nr. 16 „Milchviehanlage“ der Gemeinde Sagard

Für den baulich geprägten Bereich sollen zur Sicherung des Landschaftsbildes Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insb. eine Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen auf rund 10,00 m über Gelände, sowie zur Sicherung rahmender Gehölzbestände erlassen werden. Mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 12 „Martinshafen“, Nr. 19 „Hafendorf Martinshafen“ sowie Nr. 7 „Ferienhausanlage Neuhoﬀ“ hat die Gemeinde die Entwicklung des Tourismus in den boddennahen Ortsteilen konzentriert. Von der touristischen Entwicklung wird das Ortszentrum (mit der spätgotischen Kirche, der Brunnenau als historischem Kurbezirk sowie den Einzelhandelsangeboten) nur bei einer attraktiven Verbindung angemessen profitieren können. Dabei kommt gerade dem westlichen Ortsrand von Sagard eine prägende Rolle zu. Mit der Höhenbeschränkung soll verhindert werden, dass die gewerblichen Anlagen im Bereich der ehem. Milchviehanlage den Blick auf die Ortslage Sagard dominieren und durch ihre Höhe die harmonische Einbindung durch die hinterfangende Silhouette der Jasmunder Hügel zerstören.

Eine Höhenfestsetzung als Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 (2) BauNVO) ist dabei nach § 16 (3) BauNVO nur zulässig, sofern zumindest auch die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festgesetzt wird. Da es sich beim Plangebiet um Außenbereich im Sinne § 35 BauGB handelt und der einfache Bebauungsplan ohne Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung keine Wirkung nach § 30 (1) BauGB entfaltet, richtet sich die Zulässigkeit im Übrigen nach § 35 BauGB. Zulässig sind demnach im Wesentlichen weiterhin nur die privilegierten Nutzungen nach § 35 (1) BauGB.

Das Plangebiet liegt umschlossen vom Landschaftsschutzgebiet L 81 „Ostrügen“ festgesetzt mit Beschluss Nr. 18-3/66 RdB Rostock v. 4.2.1966. Angesichts des spezifischen Charakters der Planung als einfacher Bebauungsplan, der die Zulässigkeit nach § 35 BauGB nicht ausweitet, sind die allgemeinen Schutzziele eines LSG (Verbot aller Handlungen, die den Charakter des Gebiets verändern) nicht negativ betroffen. Schutzgebiete nach internationalem Recht liegen erst in einem großen Abstand von rund 1,2 km (EU-Vogelschutzgebiet DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“, FFH-Gebiet DE 1446-302 „Nordrügensche Boddenlandschaft“). Gesetzlich geschützte Biotope sind innerhalb bzw. angrenzend an das Plangebiet nicht vorhanden.

Angesichts der genannten Planungsziele, der eingeschränkten Festsetzungstiefe sowie des Bestands im Plangebiet sind bei Planung und Abwägung insbesondere folgende städtebauliche Belange nach § 1 BauGB zu berücksichtigen:

- Die *Belange der Landwirtschaft*: Beim Plangebiet handelt es sich um eine ehem. Milchviehanlage und damit um eine landwirtschaftliche Hofstelle. Anlagen der Tierhaltung unterliegen nach § 201 BauGB dem Begriff der Landwirtschaft, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann. Schon aufgrund der Lage innerhalb einer raumordnerisch ausgewiesenen Vorbehaltsfläche Landwirtschaft kommt den Belangen der Landwirtschaft eine hohe Bedeutung zu. Durch die Planung kommt es nicht zu einem Entzug landwirtschaftlicher Flächen. Der einfache Bebauungsplan trifft keine Festlegungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, so dass der Außenbereichsstatus der Flächen unverändert beibehalten wird.
- Die *Belange der Tourismus*: Angesichts der Lage in einem raumordnerisch ausgewiesenen Tourismusschwerpunktraum genießen die Belange des Fremdenverkehrs hohe Bedeutung. Mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 12 „Martinshafen“, Nr. 19 „Hafendorf Martinshafen“ sowie Nr. 7 „Ferienhausanlage Neuhoﬀ“ hat die Gemeinde die Entwicklung des Tourismus in den boddennahen Ortsteilen konzentriert. Der Erfolg der touristischen Entwicklung hängt unmittelbar ab von der Qualität des Landschaftsbilds. Neben der Wasserfläche des großen Jasmunder Boddens mit seinem natürlichen Uferbereich kommt auch dem Hinterland, d.h. dem Blick über die Äcker nach Sagard sowie ins Jasmunder

- Hügelland, eine hohe Bedeutung zu. Der Bebauungsplan verhindert durch die Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds.
- Der Belang der *Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes* sind dabei auch als eigenständiger Belang in die Abwägung einzustellen. Der Bebauungsplan verhindert durch die Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds.
 - Die *Belange der Erhaltung und Erneuerung vorhandener Ortsteile*: Von der touristischen Entwicklung wird das Ortszentrum von Sagard nur bei einer für die Gäste attraktiven Verbindung angemessen profitieren können. Hierzu wurde durch die Gemeinde die Verbindungsstraße (Trasse der ehem. Kreidebahn) bereits im Rahmen des ländlichen Wegebaus grundhaft neu hergestellt. Dabei kommt gerade dem westlichen Ortsrand eine prägende Rolle für das Landschaftserleben zu.
 - Die *Belange des Waldes*: Angesichts der im Norden bestehenden Waldfläche nach § 2 LWaldG M-V sind die Belange des Waldes betroffen. Der Wald wird gemäß Waldfeststellung vom 29.06.2018 nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Auch auf den 30 m Waldabstand nach § 20 LWaldG M-V wird in der Planzeichnung nachrichtlich hingewiesen.
 - Die *Belange des Naturschutzes* sind angesichts des spezifischen Charakters der Planung nicht erheblich betroffen, da sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen weiterhin nach § 35 BauGB richtet. Mit der Planung werden damit auch keine zusätzlichen Eingriffe unmittelbar zugelassen. Bei Baugenehmigungen nach § 35 BauGB ist die Eingriffsregelung gem. § 18 (2) weiterhin im Baugenehmigungsverfahren abzuarbeiten. Für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches bleibt die Geltung der §§ 14 bis 17 BNatSchG unberührt.
 - Die privaten Belange, hier v.a. die Belange der Grundstückseigentümer, sind zu berücksichtigen. Da es sich beim Plangebiet um Außenbereichsflächen im Sinne § 35 BauGB handelt, besteht derzeit kein reguläres Baurecht. Ohne entsprechende Flächendarstellung im Flächennutzungsplan beschränkt sich die Zulässigkeit auf privilegierte Vorhaben nach § 35 (1) BauGB sowie die begünstigten Vorhaben nach § 35 (4) BauGB, sofern öffentliche Belange jeweils nicht entgegenstehen. Mit dem einfachen Bebauungsplan werden Festlegungen v.a. zur maximalen Grundfläche und Höhe einer möglichen Bebauung getroffen, die grundsätzliche Frage der Zu- bzw. Unzulässigkeit von Anlagen und Nutzungen aber nicht berührt. Auch privilegierte Nutzungen dabei grundsätzlich sind auf eine größtmögliche Schonung des Außenbereichs verpflichtet.

Die Umweltprüfung konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere sowie Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch, Sach- und Kulturgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Aktuell wurde eine Biotoptypenkartierung gem. *Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern* (Materialien zur Umwelt 2013, Heft 2, LUNG) erstellt, welche der Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft gem. *Hinweise zur Eingriffsregelung* (HzE 2018) zugrunde liegt.

Im Zuge der Umweltprüfung wurden ein Artenschutzfachbeitrag und ein Baumkataster erstellt und eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erarbeitet.

Der einfache Bebauungsplan Nr. 16 „Milchviehanlage der Gemeinde Sagard ist auf Grundlage der erfolgten Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung, sowie angesichts der festgesetzten Maßnahmen nicht zu erkennen. Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen

Planungen. Das Maß des Eingriffs in die Belange von Natur und Umwelt wird bei Bedarf vorhabenbezogen ermittelt und kompensiert. Das Vorhaben berührt keine besonders wertvollen Bestandteile von Natur und Landschaft. Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung, die bestehende Darstellung und die Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts sowie gem. § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotop oder Geotope werden nicht beeinträchtigt.

Im Zuge der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung sind Stellungnahmen mit inhaltlichen Hinweisen/Einwänden vom Landkreis Vorpommern- Rügen, vom Forstamt Rügen, vom Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, und vom Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei MV abgegeben worden, die in der Planung weitgehend berücksichtigt wurden. Bürgerstellungnahmen sind nicht eingegangen.