

15. Änderung Flächennutzungsplan Gemeinde Sagard

**Während der öffentlichen Auslegung vom 17.04.2023 bis
zum 19.05.2023 mit ausgelegte umweltrelevante
Stellungnahmen**

Amt Nord Rügen

Ernst-Thälmann-Straße 57

18551 Sagard

-BAUAMT-

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Vorpommern**



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

Amt Nord-Rügen
Ernst-Thälmann-Str. 37
18551 Sagard

Amt Nord-Rügen				
Eingang am:	20. JAN 2021			
für:				
AV.	LVB	K	RA	BLA
			A	

Telefon: 03831 / 696-1202
Telefax: 03831 / 696-2129
E-Mail: Birgit.Malchow@staluvm.vp-regierung.de

Bearbeitet von: Frau Malchow
Aktenzeichen: StALUVP12/5121/VR/344-11/10
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Stralsund, 19.01.21

15. Änderung Flächennutzungsplan Sagard

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übergabe der Unterlagen zum im Betreff genannten Vorhaben.

Die Prüfung ergab, dass die Belange meiner Abteilung **Naturschutz, Wasser und Boden** durch die vorliegende Planung nicht berührt werden.

Das Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen **Immissionsschutzes** geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. In einer Entfernung von ca. 180 m westlich des Plangebietes befindet sich die genehmigungsbedürftige Anlage zum Recycling von Spezialmetallen der Buss & Buss Spezialmetalle GmbH. Die Anlage ist in der weiteren Betrachtung nach TA Lärm als Vorbelastung zu berücksichtigen.

Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des Abfallrechts bestehen keine Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen


Matthias Wolters

Allgemeine Datenschutzhinweise:

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

Hausanschrift:
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern
Badenstraße 18, 18439 Stralsund

Postanschrift:
Postfach 2544, 18439 Stralsund

Telefon: 03831 / 696-0
Telefax: 03831 / 696-233
E-Mail: poststelle@staluvm.vp-regierung.de
Webseite: www.stalu-vorpommern.de

✓

**Wasser- und Bodenverband
„Rügen“
Der Verbandsvorsteher
Bahnhofstraße 6
18528 Teschenhagen
Körperschaft des öffentlichen Rechts**

WBV „Rügen“, Bahnhofstraße 6, 18528 Teschenhagen

Amt Nord- Rügen
Ernst Thälmann Straße 37

18551 Sagard

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom
Fr. Riedel, 14.12.20

Unsere Zeichen, unsere Nachricht vom
ko

☒

Teschenhagen
11.01.2021

hier: Frühzeitige Beteiligung

der Behörden und Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 und BauGB § 2 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des sich in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 27 „Gewerbegebiet Ost“, Gemeinde Sagard

Stellungnahme Nr.: 09 / 2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Belange des Wasser- und Bodenverband „Rügen“ werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. Es befinden sich keine Gewässer und Anlagen des Verbandes im Planungsraum.

Hinweis:

Im Süden des geplanten Gewerbegebietes südlich der B96 verläuft der Verbandsgraben L 104. Sollte im Zuge der weiteren Planung eine Ableitung des Regenwassers in den Verbandsgraben planerisch notwendig werden, so ist der WBV „Rügen“ erneut zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



T. Schulze
Geschäftsführer

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Vorpommern**



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

Amt Nord-Rügen
Ernst-Thälmann-Str. 37
18551 Sagard

Telefon: 03831 / 696-1202
Telefax: 03831 / 696-2129
E-Mail: Birgit.Malchow@staluvm.vv-regierung.de

Bearbeitet von: Frau Malchow
Aktenzeichen: StALUVP12/5121/VR/344-11-1/10
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Stralsund, 27.01.21

15. Änderung Flächennutzungsplan Sagard

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Nachgang zu der am 19.01.2021 für das Vorhaben „15. Änderung FNP Gemeinde Sagard“ ergangenen Amtsstellungnahme (Az.: StALUVP12/5121/VR/344-11/10) möchte ich Ihnen nachträglich aus Sicht der EG-Wasserrahmenrichtlinie folgende Hinweise mitteilen:

Hinsichtlich der EG-WRRL-Zielstellungen für den berichtspflichtigen Sagarder Bach (Wasserkörper RUEG-0300) verweise ich auf meine Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet Ost“ in Sagard (Gemeinde Sagard).

Mit freundlichen Grüßen

Matthias Wolters

Allgemeine Datenschutzzinformation:

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

Hausanschrift:
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern
Badenstraße 18, 18439 Stralsund

Postanschrift:
Postfach 2541, 18412 Stralsund

Telefon: 03831 / 696-0
Telefax: 03831 / 696-233
E-Mail: poststelle@staluvm.vv-regierung.de
Webseite: www.stalu-vorpommern.de

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Vorpommern**



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

Amt Nord-Rügen
Ernst-Thälmann-Str. 37
18551 Sagard

Telefon: 03831 / 696-1202
Telefax: 03831 / 696-2129
E-Mail: Birgit.Malchow@staluvp.mv-regierung.de

Bearbeitet von: Frau Malchow
Aktenzeichen: StALUVP12/5122/VR/239-1/20
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Stralsund, 27.01.21

Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet Ost“ in Sagard, Gemeinde Sagard

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Nachgang zu der am 19.01.2021 für das Vorhaben „Bebauungsplan Nr. 27 – Gewerbegebiet Ost – in Sagard, Gemeinde Sagard“ ergangenen Amtsstellungnahme (Az.: StALUVP12/5122/VR/139/20) möchte ich Ihnen nachträglich aus Sicht der EG-Wasser-rahmenrichtlinie folgende Hinweise mitteilen:

Die EG- Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL) stellt den Mitgliedstaaten das Ziel, innerhalb realisierbarer Zeiträume einen „guten Zustand“ der Gewässer herzustellen. Gemäß dieser Richtlinie und den in der Folge erlassenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes M-V hatte die Wasserwirtschaftsverwaltung des Landes bis Ende 2009 Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme zur Erreichung der Umweltziele in den Gewässern Mecklenburg-Vorpommerns im ersten Bewirtschaftungszeitraum von 2010 bis 2015 aufzustellen. Für den zweiten Bewirtschaftungszeitraum von 2016 bis 2021 erfolgte eine Fortschreibung. Mit Veröffentlichung im Amtlichen Anzeiger Nr. 49/2015 vom 14.12.2015 (AmtsBl. M-V/ AAZ. 2015 S.677) wurden die das Land M-V betreffenden Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme zur Umsetzung der EG-WRRL für die Flussgebiete Elbe, Oder, Schlei/Trave und Warnow/Peene für behördenverbindlich erklärt (§ 130a Absatz 4 Landeswassergesetz (LWaG) M-V).

Das Projektgebiet befindet sich im Bearbeitungsgebiet der Bewirtschaftungsvorplanung Rügen und tangiert das Oberflächeneinzugsgebiet des EG-WRRL-relevanten Sagarder Baches (Wasserkörper RUEG-0300).

Der Sagarder Bach ist als natürliches Gewässer gemäß § 27 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines ökologischen und chemischen Zustandes vermieden und der „gute Zustand“ bis 2021 erreicht wird. Derzeit befindet sich das Gewässer aufgrund erheblicher struktureller Defizite, Nährstoffbelastungen und einer unbefriedigenden biologischen Ausstattung im „schlechten ökologischen Zustand“. Zum Erreichen des „guten Zustandes“ sind für den Sagarder Bach verschiedene Maßnahmenschwerpunkte, wie u.a. die Reduzierung der Nährstoffeinträge, die Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit und die Verbesserung der Gewässerstruktur ausgewiesen worden.

Das hier in Rede stehende Verfahrensgebiet soll zukünftig als Lagerplatz und Abstellfläche für Technik, Fahrzeuge und Container genutzt werden. Mittelfristig ist die Errichtung von Lager-/Hallenbauten geplant. Laut Unterlagen gibt es im B-Plangebiet aufgrund der Bodenverhältnisse keine Versickerungsmöglichkeit für das anfallende Niederschlagswasser. Über einen im Süden des Plangebietes vorhandenen Schacht als Einlaufbauwerk soll das Niederschlagswasser über eine Rohrleitung (Beton DN300) unter der Bundesstraße B96 in den Vorflutgraben 0: L104 abgeleitet werden. Dieser Graben entwässert in den EG-WRRL-berichtspflichtigen Sagarder Bach.

Hier weise ich auf die Artikel 1 und 4 der EG-WRRL hin, die jede nachteilige Änderung des Zustandes eines Oberflächengewässers (Verschlechterungsverbot) untersagen, wobei alle Oberflächengewässer zu schützen, zu verbessern und zu sanieren sind, mit dem Ziel, einen guten Zustand der Oberflächengewässer (Zielerreichungsgebot) zu erreichen. Künftige Nutzungen dürfen die WRRL-Zielerreichung nicht gefährden und zu keiner Verschlechterung des Gewässerzustandes führen.

Zur Minderung der Nährstoffeinträge aus dem Plangebiet über den Graben 0:L104 in den Sagarder Bach sind alle möglichen Maßnahmen zur Vorreinigung des zufließenden Oberflächenwassers auszuschöpfen. Ich empfehle in diesem Zusammenhang eine Bewertung des gesammelten Niederschlagswassers gemäß DWA- Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“. Die „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“ gemäß DWA-Arbeitsblätter A-102-1/ BWK-A-3-1, DWA-A-102-2/ BWK-A-3-2 sowie DWA-Merkblatt-102-4/ BWK-A-3-4 (Entwurf) sind ebenfalls zur Bewertung der auf den unterschiedlichen Herkunftsflächen anfallenden Stoffströme heranzuziehen.

Nach meiner fachbehördlichen Einschätzung lässt die derzeitige Datenlage eine abschließende Prüfung des Vorhabens hinsichtlich der Konformität mit der EG-WRRL und den Bewirtschaftungszielen nach § 27 WHG nicht zu. Eine abschließende Stellungnahme seitens des StALU Vorpommern hinsichtlich der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Umweltzielen der EG-WRRL kann erst bei Vorlage von Detailunterlagen erfolgen. Inwieweit hierbei die Erarbeitung eines Wasserrechtlichen Fachbeitrages WRRL notwendig sein kann, entscheidet im Zulassungsverfahren die zuständige untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen.

Mit freundlichen Grüßen

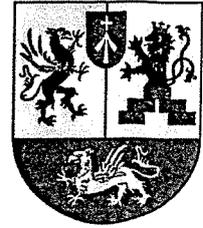

Matthias Wolters

Allgemeine Datenschutzhinweise:

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

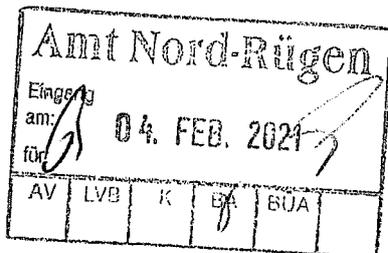
Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



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

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



Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 14. Dezember 2020
Mein Zeichen: 511.140.02.10426.20
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!

Fachdienst: Bau und Planung

Auskunft erteilt: Annett Albrecht
Besucheranschrift: Störtebekerstraße 30
18528 Bergen auf Rügen
103
Zimmer: 03831 357-2937
Telefon: 03831 357-442910
Fax: annett.albrecht@lk-vr.de
E-Mail:

Datum: 21. Januar 2021

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 14. Dezember 2020 (Posteingang: 17. Dezember 2020) wurde ich um Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum o. g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:

- Planzeichnung (Vorentwurf) im Maßstab 1 : 10.000 mit Stand vom 12. Oktober 2020
- Begründung mit Stand vom 12. Oktober 2020

Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Äußerung:

Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Die Gemeinde Sagard plant die 15. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Gewerbegebiet Ost“.

Mit dem o.g. Vorhaben beabsichtigt die Gemeinde Sagard den Planbereich als Fläche für die gewerbliche Nutzung i.S.d. § 8 BauNVO darzustellen, zum Zweck der Erweiterung von Betriebsflächen eines örtlichen Unternehmers.

Aus bauleitplanerischer Sicht bestehen gegen den Vorentwurf der Planung in der vorliegenden Fassung keine Bedenken.

Umweltschutz

In dem Umweltbericht sind die Bodenschutzbelange wie:

- Bestandsbeschreibung und Bestandsbewertung der Böden unter Berücksichtigung aller relevanten Bodenfunktionen nach BBodSchG.
- Ermittlung der Erheblichkeit und Prognose der Auswirkungen des Planvorhabens auf die relevanten Bodenfunktionen.
- Ermittlung von Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Kompensation von Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen
- Prüfung von Planungsalternativen

nachvollziehbar darzulegen.



Um die Belange des Bodenschutzes angemessen zu berücksichtigen, wird empfohlen die „Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug“ der LABO- Projekt B 1.16 aktualisiert August 2018 zu verwenden. (http://www.labo-deutschland.de/documents/2018_08_06_Checklisten_Schutzgut_Boden_Planungszulassungsverfahren.pdf)

Wasserwirtschaft

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Gewässer II. Ordnung (Vorflutgräben) sind nicht betroffen.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) und ist mit ihm zu regeln, d. h. Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungsnetz des ZWAR.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung obliegt ebenfalls dem Zweckverband und hat nach Maßgabe seiner Abwassersatzung, hinsichtlich der Vorbehandlung des gewerblichen Schmutzwassers, zu erfolgen.

Niederschlagswasser

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades der Gewerbeflächen auf den Grundstücken (GRZ 0,8) sowie der vorherrschenden Bodenbedingungen, ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers problematisch.

Daher muss das Niederschlagswasser gesammelt und über eine noch zu errichtende Regenwasserkanalisation in ein Gewässer (z.B. in den südlich gelegenen Graben L 104) abgeleitet werden.

Das Einleiten des gesammelten Niederschlagswassers in ein Gewässer (Graben L 104) stellt nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar, die gemäß § 8 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf. Für die Erteilung der Einleiterlaubnis ist in diesem Fall die untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zuständig.

Naturschutz

Eine Vorortbegehung am 7. Januar 2021 zeigte, dass die gesamte Planfläche, ohne dass erforderliche Genehmigungen vorlagen, aufgeschüttet und planiert wurde. Dabei wurde die gesamte Vegetation vernichtet und ein gesetzlich geschütztes Biotop (Kleingewässer mit Ufervegetation), das sich im/am Änderungsgebiet befindet, erheblich beeinträchtigt.

Nach § 20 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen führen können, unzulässig.

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindliche gesetzlich geschützte Biotop ist vollständig in die Planzeichnung einzutragen und in der ursprünglichen Größe (Kartierung der UNB 2019) wiederherzustellen. Für die erfolgte Beeinträchtigung des Biotopes liegt keine Naturschutzgenehmigung vor und wird für das Planverfahren auch nicht in Aussicht gestellt.

Für die Planänderung ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erarbeiten und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Hinsichtlich der Untersuchungstiefe und Methodik für die Untersuchung relevanter Arten wird auf das Merkblatt des LUNG zum Artenschutz in der Bauleitplanung verwiesen (abrufbar unter: http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_bauleitplanung.pdf, zu den Anforderungen ausführlich die Entscheidung des Oberverwaltungsgerichtes für das Land Mecklenburg-Vorpommern 3. Senat, Beschluss vom 08.05.2018, 3 M 22/16). Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass für das Kleingewässer ein Vorkommen der Rotbauchunke festgestellt wurde.

Aus Sicht der Bauordnung, des Denkmalschutzes sowie des Tiefbaus gibt es keine weiteren Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Frank-Peter Lender
Fachbereichsleiter 4

An die Gemeinde Sagard

Amt Nord-Rügen
Ernst-Thälmann-Straße 37
18551 Sagard

Bauamt / Betreff

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 27 "Gewerbegebiet Ost" in Sagard

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 27 "Gewerbegebiet Ost" in Sagard

Sehr geehrte Damen und Herren.

Diese meine Einlassungen und Bedenken betreffen den FNP und sind gleichsam, parallel zum Bebauungsplan Nr. 27 zu behandeln!

Die nun schon 15. Änderung des Flächennutzungsplanes zu Gunsten des Bebauungsplans Nr. 27

steht im blanken Widerspruch zu den Aussagen des existierenden Flächennutzungsplans.

Alle im alten FNP verzeichneten, vernünftigen Aussagen auch hinsichtlich, der zu schützenden Landschaft und des Ortsbild werden außer Acht gelassen und ins Gegenteil gekehrt.

Ich gebe zu Bedenken was allgemein zu gelten hat.

Zentrales Instrument für die Umsetzung der Planungshoheit stellt das **Abwägungsgebot** des § 1 Abs. 7 BauGB dar. Allerdings ist die Planungshoheit selbstverständlich nur im Rahmen der Gesetze gewährleistet. Mit anderen Worten kann die Gemeinde nicht völlig bindungslos über die Bodennutzungen in ihrem Gebiet entscheiden, sondern muss sich innerhalb des bestehenden Rechtssystems bewegen.

Der Flächennutzungsplan: Was macht den Flächennutzungsplan aus? Im Flächennutzungsplan wird gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt. Im Idealfall beinhaltet er die nachhaltige und ganzheitliche Planungskonzeption für die Gemeinde in den nächsten 12 bis 15 Jahren. Die nicht selten anzutreffende Planungspraxis (**so auch in Sagard**), wonach Flächennutzungspläne immer wieder punktuell geändert werden, ohne dass auf die Gesamtkonzeption geachtet wird, ist zwar rechtlich gesehen sicherlich zulässig, von der Funktion des Flächennutzungsplans aus betrachtet aber zumindest problematisch. Ein Flächennutzungsplan, der älter ist als 15 oder mehr Jahre, kann in der Regel seiner bodenordnungspolitischen Aufgabe nicht mehr gerecht werden und muss auch ohne ausdrückliche gesetzliche Anordnung auf den Prüfstand gestellt werden. **Verzichtet allerdings eine Gemeinde auf eine Überprüfung, bleibt ein Flächennutzungsplan weiterhin wirksam.**

Die Gemeinde besitzt ein weites, von den Gerichten nur sehr eingeschränkt überprüfbares planerisches Ermessen. **Die Gemeinde soll bewusst Städtebaupolitik betreiben.** An der Erforderlichkeit mangelt es daher nur bei groben, einigermaßen offensichtlichen Missgriffen. Die Schranke des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB hat in der Praxis deshalb vor allem in folgenden Fallkonstellationen Bedeutung gewonnen: • **Eine städtebauliche Konzeption im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB fehlt dann, wenn die Bauleitplanung keine städtebauliche Rechtfertigung besitzt, insbesondere lediglich eine Gefälligkeitsplanung aus**

unsachlichen Gründen darstellt, etwa dann, wenn ausschließlich ein bestimmter Grundstückseigentümer begünstigt werden soll.

Aber auch im Übrigen folgt aus der Rechtsnatur des Flächennutzungsplans nicht, dass er niemals gerichtlich überprüft werden könnte, die Gemeinde also bei der Aufstellung gleichsam rechtlich frei wäre, weil sie keinerlei Kontrollmechanismen unterliegen würde. Immer dann nämlich, wenn ein anderer Rechtsakt gerichtlich überprüft wird, bei dessen Rechtmäßigkeit die Wirksamkeit des Flächennutzungsplans Vorfrage ist, wird diese Wirksamkeit – inzident – mit kontrolliert.

Ich beanstande:

Grundsätzlich ist das Planungsvorhaben nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar! Das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan wird nicht eingehalten.

Darüber hinaus werden in der Begründung, als auch in den Betrachtungen des nun vorgelegten Vorentwurfs falsche Schlüsse und Einschätzungen gezogen, die z. T. auf falschen und unterlassenen Beschreibungen über die Vorgänge in und um das Planungsgebiet vorgetragen werden.

Der Planer schreibt: Da es sich beim Plangebiet um eine Brachfläche ohne landwirtschaftliche Nutzung handelt, sind die Belange der Landwirtschaft nicht betroffen. Für die Tourismusentwicklung hat das Plangebiet angesichts des gewerblichen Umfelds sowie der Belastung durch die angrenzende B 96 sowie die Bahnstrecke Bergen – Sassnitz keine Bedeutung.

Die Heranziehung allgemeiner Infrastruktur wie B 96 und Bahnlinie um das Gebiet als bedeutungslos herabzustufen ist schlicht unlauter.

Ob die Verschandelung des Ortseingangsgebietes keine Auswirkungen auf den Tourismus hat, ist zu bezweifeln.

Der Planer schreibt: 1.3.2.) Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Sagard stellt für den Planbereich zwischen der Sassnitzer Straße und der Bahntrasse eine Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft und damit als mögliche Ausgleichsflächen dar (Abbildung 1).

Das ist auch aus heutiger Sicht sehr vernünftig und weiterhin begründet!!

Im Erläuterungsbericht des FNP, wird zu den vorgeschlagenen Ausgleichsflächen ausgeführt, dass der Umfang in den konkreten Bebauungsplanverfahren zu ermitteln ist. Dabei müsse nicht auf alle Flächen zurückgegriffen werden, wenn die Umsetzung aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit nicht realisierbar ist.

Das heißt, dass damals schon großzügig mögliche Gewerbeflächen ausgewiesen wurden. Die Gemeinde erbringt heute keinen Nachweis, ob darüber hinaus noch Gewerbeflächen gebraucht werden. Gerade die Flächen, die jetzt überplant werden sollen, sind als Ausgleichsflächen dargestellt. Mit dem Verlust dieser Grundstücke als solche, bringt sich die Gemeinde um die Möglichkeit bzw. Verpflichtung, Ausgleichsflächen möglichst innerörtlich oder ortsranggebunden anzubieten und umzusetzen.

Der Planer schreibt: Die seinerzeit stark grünordnerisch geprägte Planungsabsicht (Schaffung einer Ortsrandeingrünung als Abgrenzung zur Umgehungsstraße) ist nach den heutigen, stärker auf die Ökologie ausgerichteten Bewertungsregeln (vg. HzE [3]) fraglich, da die Vorbelastung sowohl durch die angrenzenden Gewerbegebiete als auch die Verkehrsstrassen als Abschlüge bei der Ermittlung der Kompensationsleistung zu berücksichtigen wären.

Wieso ist das aus heutiger Sicht fraglich???

Die vorhandene Situation (Strasse, Bahn, Gewerbegebiet), ist planungsrechtlich nicht mehr zu beanstanden, die Vorbelastungen sind der notwendigen Infrastruktur geschuldet und wird dem klaglosen Bürger bereits zugemutet. Dieser Umstand kann und darf doch heute, noch lange nicht begründen, ohne Not, Blindlinks noch einen Drauf zu setzen und die betroffene Bevölkerung einer zusätzlichen Belastung auszusetzen.

Der Planer schreibt: Bestandsaufnahme 1.4.1.) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet-- Das Plangebiet ist unbebaut und grenzt im Westen sowie Norden an die bestehenden Gewerbegebiete an. Die früher als Gartenland genutzte Fläche wurde vor einigen Jahren bereits flächig beräumt, planiert und aufgeschüttet (siehe Abbildung 2). Im Zuge der Aufschüttung wurden bestehende Drainagen im Bereich der Aufschüttung beschädigt, so dass es temporär zu Vernässungen auch angrenzender Grundstücke kam.

Richtig und wahrheitsgemäß, wurde das Gelände vor einigen Jahren an den jetzigen Besitzer als Grünland und zum Preis eines solchen von der Gemeinde verkauft. Es wurde von diesem aber erst 2019 weiträumig vollends, illegal mit fraglichem Material aufgeschüttet und versiegelt. Diese ungenehmigten Eingriffe in Landschaft und Natur haben so erst jetzt, den heutigen Zustand geschaffen. Dabei wurden die zurückliegenden Grundstücke künstlich tiefer gelegt und z.T. temporär geflutet. Durch den rechtswidrigen Eingriff kam es u.A. zu einer Verschlammung und unkontrollierten Einleitungen. Der ursprüngliche Zustand (Flora u. Fauna) wurde empfindlich gestört. So wurden auch die Eigentümer der benachbarten Grundstücke massiv in ihren Rechten beschnitten.

Wie und ob sich die Gemeinde ihrer Aufsichtspflicht oder der Nicht-Unterbindung der Bau- und Rechtsverstöße mit zu verantworten hat, sei dahin gestellt.

Im August 2019 hat sich die Kreisbehörde den Verstößen gegen das Bau- und Umweltrecht angenommen. Der Verursacher und jetzige Bauantragssteller lässt sich davon in keiner Weise beeindrucken. Im Gegenteil, er macht munter weiter und setzt das eine oder Andere noch drauf! Und die Gemeinde schaut dabei noch über 1 Jahr lang untätig zu.

Die Untere Naturschutzbehörde teilt so, auf private Anfrage hin, im September 2020 mit:

Aussage der Behörde: Unsere Behörde ist dabei eine Ordnungsverfügung gegen Herrn Rekowitsch zu verhängen, da der vielfach Vorort oder am Telefon ausgesprochene Baustopp bzw. die Untersagung weiterer Tätigkeiten auf der Fläche nichts bewirkt haben. Parallel dazu haben wir nochmals die untere Bauaufsicht des Landkreises eingeschaltet, da die Schuttkegel mit den Materialien augenscheinlich eine Lagerfläche /-platz darstellen, die vermutlich baugenehmigungspflichtig sind.

Es kann nicht außer Acht gelassen werden und unbeschrieben bleiben, dass das Planungsgebiet mit rechtsrelevanten Lasten behaftet ist.

Es kann nicht außer Acht sein das der jetzige Grundbesitzer, Verursacher von erheblichen Rechtsverstößen ist. Unter anderem sind Baurechte-Umweltrechte-Bodendenkmalsschutzrecht-Wasserrechte und Nachbarschaftsrechte tangiert. Es ist darüber hinaus zu prüfen, welches Material verfüllt wurde und was nicht alles im Verborgenen verbracht und zugeschüttet wurde.

Der Planer schreibt: 1.4.2.) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts. Schutzgebiete nach internationalem Recht finden sich erst in größerer Entfernung von deutlich über 2,5 km und spielen für die Planung keine Rolle.

Natürlich haben diese Belange eine Rolle zu spielen!! Wer sich lapidar darüber hinwegsetzt hat keine Ahnung oder ist befangen!

Der Planer schreibt: Im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht wurde die im Plangebiet befindliche Drainage durch den Eigentümer Anfang 2020 wieder Instand gesetzt.

2019 wurde selbige vom Eigentümer durch illegale Eingriffe zerstört! Ob „Instand gesetzt“? - Sachgerecht oder nach Eigendünkeln sei dahingestellt.

Der Planer schreibt: Historisch wurde der Bereich zwischen der Sassnitzer Straße und den Bahngleisen im Westen sowie Osten für Nutz- bzw. Erholungsgärten genutzt (vgl. Abbildung 4), die nach der Jahrtausendwende weitgehend aufgegeben wurden. Der zentrale Bereich blieb dabei auf Grund des moorigen Bodens traditionell ungenutzt. mittleren Bereich wird Moor (Mo, Ackerzahl 18) angegeben.

Das weist daraufhin, dass das Gelände/Boden wasserführend, wasserbindend und dadurch einer fachbezogene Beurteilung unterzogen werden muss.

Der Planer schreibt: Großräumig befindet sich das auf einer Höhe von rund 35 m NHN gelegene Plangebiet in einem Bereich Lehme/Tieflehme sickerwasserbestimmt (Bodenfunktionsbereich: fb05). Nach der Reichbodenschätzung stehen entlang der Sassnitzer Straße stark lehmiger Sand (SL, Ackerzahl 46) sowie entlang der Bahngleise lehmiger Sand (IS, Ackerzahl 45) an. Für d 2.) Städtebauliche Planung 2.1.) Nutzungskonzept Die Flächen im Plangebiet wurden durch einen örtlichen Unternehmer erworben und sollen kurzfristig die direkt angrenzend bestehenden Betriebsflächen erweitern (Rekewitsch Transporte, Sassnitzer Str. 3).

Kurzfristig, langfristig oder was denn nun???? Soll es nach den Aussagen der Planer gehen, kann der Antragsteller schalten und walten, wie er will. Damit begibt sich die Kommune in gefährliches Fahrwasser. Sie wird keinen Einfluss mehr haben, wenn das Gewerbegebiet erst mal so aufgestellt sein wird, sie unterwirft sich damit allen, in einem Gewerbegebiet möglichen und zustehenden Betriebsamkeiten, ohne zukünftig, auch nur die geringste Möglichkeit der Einflussnahme zu haben. Das zweifelhafte Rechtsverständnis des Antragsstellers, lässt schon heute Böses erahnen. Alle nachrückenden Generationen haben sich dann mit dieser Altlast herumzuschlagen. Die Gemeinde wird am Ende sogar für unregelmäßige oder unrechtmäßige Vorgänge geradestehen müssen und auf sog. Altlasten/Kosten sitzen bleiben. Das sollte man den nachwachsenden Generationen so nicht aufbürden.

Sind sich die werten Gemeindevertreter über diesen Sachverhalt überhaupt bewusst oder im Klaren?

Einem seriösen Stadt-Land-Planungsbüro würde es zudem gut stehen, diese Gesichtspunkte in ihren „aussagekräftigen“ Papieren mit einfließen zu lassen um auch letztlich die Entscheidungsträger nicht im Regen stehen zu lassen.

Der Planer schreibt: Vorgesehen ist aktuell eine Nutzung als Lagerplatz und Abstellfläche für Technik, Fahrzeuge und Container. Durch die Planung wird der gewerblich geprägte Bereich im Osten der Ortslage Sagard entlang der bestehenden Sassnitzer Straße arrondiert. Für den Bereich ist der Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet Ost“ in Aufstellung. Insgesamt wird die gewerbliche Nutzung damit im verkehrsgünstig gelegenen Bereich südöstlich der Ortslage konzentriert. Mittelfristig wird auf der Fläche eine bauliche Entwicklung analog zur westlich angrenzenden Gewerbebebauung angestrebt (vgl. Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet“). Das Plangebiet ist aufgrund des direkten Anschlusses an das überörtliche Straßennetz (B 96) sowie die Nähe zum Fährhafen Mukran für die Branche Transporte / Güterbeförderung im Strassenverkehr wie auch örtliche Handwerksbetriebe sowie produzierendes Gewerbe allgemein sehr gut geeignet .

Örtlichen Handwerkern und dem „produzierenden Gewerbe“ dürfte dieses Planungsgebiet ihrern Branchen entsprechend wenig hilfreich sein, geschweige denn, dass ihnen daraus ein erkennbarer Nutzen angedeiht.

Unter der Betrachtung des Raumordnungsplans ist es geradezu hanebüchen die Nähe zum Fährhafen Mukran in der Begründung zu Gunsten des „Gewerbegebiets“ heranzuziehen. Das Gegenteil ist der Fall!

Dort (Mukran) sind große Gewerbe-Flächen rechtmäßig ausgewiesen und vorgesehen um gerade dort die genannten Bedürfnisse zu bündeln und den Bedarf zu decken.

In der Planbegründung werden, Lagerplatz und Abstellfläche für Technik, Fahrzeuge und Container und wie der Antragsteller im Bebauungsplan noch ausführt „lose Baustoffe“ Flintsteine und „Erden“ genannt. Also - Im Ergebnis ein Lagerplatz, Abstellplatz, Zwischenlager usw. ein Platz für alles Mögliche. Und das will die Gemeinde mal eben absegnen? Darüber hinaus wird der Eigentümer ermächtigt nach seinem ureigenen Interesse, die Gewerbefläche zu verwerten, zu bebauen und zu vermarkten.

Es macht keinen Sinn umzuschlagende Güter, Bauschutt und Container kreuz und quer auf der Insel zu befördern und zwischen zu lagern. Von denen am Ende keiner weiß, um was es sich handelt und ob sie nicht als Altlasten dann in Sagard verbleiben. Wer will das schon kontrollieren.

Wenn der Besitzer des Geländes schon heute zeigt, dass er nicht in der Lage ist nach Recht und Ordnung zu handeln, wie soll man davon ausgehen können, dass er sich in Zukunft an die allgemeine Ordnung hält? Und wenn darüber hinaus auch noch, die Gemeinde geneigt ist, beide Augen zuzudrücken, wird das Gewerbegebiet zum Dauerbrenner.

Mit der Änderung des FNP und der Aufstellung dieses Bebauungsplans ist die Gemeinde dabei, den Begehrlichkeiten eines Einzelnen nachzugehen. Dieses Ansinnen zu befördern, wird umso bedenklicher, als das sich der Antragsteller faktisch unlauterer Mittel bedient um seine ureigenen

Ziele zu erreichen. Sollte die Gemeinde diesen nachgeben, wird das Recht und Gesetz ad absurdum geführt.

Das Verfahren widerspricht zudem dem allgemeinen Rechtsanspruch der Gleichbehandlung.

Gemäß dem Art. 3 GG gilt der Gleichheitsgrundsatz

Die Selbstbindung der Behörden/Gemeinden setzt dem ihr gegebenen Ermessens-Spielraum festgesetzte Grenzen.

Natürlich kann Unrecht nicht zum Recht gemacht werden! Aber die Gemeinde bringt sich in Erklärungsnot, wenn Sie in ähnlichen oder gar nur in geringfügigeren Fällen gefordert ist, gültiges Baurecht gegenüber anderen Bürgern einzufordern. Der/Die werden es nicht einsehen wollen, dass mit zweierlei Maß entschieden wird und dass sich die Gemeinde, nicht auch für seine Interessen in gleicher Weise engagiert und gleichrangige Verstöße ausbügelt.

Der Planer schreibt: 2.3.) Flächenbilanz Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz. Insgesamt werden 1,11 ha Gewerbegebietsfläche vorgesehen. Angesichts eines nutzungsbedingt üblichen hohen Versiegelungsgrads von 80% der Grundstücksfläche (vgl. §§ 17 i.V.m. 19 (4) BauNVO) ist mit einer Versiegelung von knapp 0,9 ha auszugehen.

Die Versiegelung der Fläche wurde faktisch durch den Besitzer schon illegal vollzogen. Würde sich die Fläche im ursprünglichen Zustand befinden, würde man zu einer ganz anderen Beurteilung kommen.

Von welchem Geschosshöhen-Niveau gehen wir denn aus? Ist das natürliche, ursprüngliche Geländeneiveau maßgeblich? Oder soll die um XX-Meter hohe, unrechtmäßige Aufschüttung einfach unberücksichtigt bleiben???

Der Planer schreibt: 3.) Auswirkungen 3.1.) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

3.1.) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen. • Vorrangig ist die Sicherung einer Erweiterungsfläche für ein örtliches Unternehmen; die Planung entspricht damit den Belangen der örtlichen Wirtschaft. Die Entwicklung von Flächen für die gewerbliche Wirtschaft berücksichtigt die regionale Funktion der Gemeinde Sagard als Grundzentrum. • Die Belange von Natur- und Umweltschutz sind angesichts der Ausweitung des Siedlungsbereichs und der Zulassung neuer Eingriffe betroffen. Durch die Planung werden 1,11 ha Gewerbegebiet mit einer voraussichtlichen Gesamtbebauung / -versiegelung von knapp 0,9 ha vorbereitet. Dabei ist die Vorbelastung der Fläche durch angrenzende Gewerbenutzung sowie die trennende Wirkung von Bahntrasse und Bundesstraße, die das Plangebiet vollständig von den angrenzenden Landschaftsbereichen abschneiden, und durch die frühere Nutzung als siedlungsnah genutzte Gartenfläche zu berücksichtigen. Die zusätzlichen Eingriffe sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens flächenscharf zu ermitteln und nach § 1a BauGB zu kompensieren. Darüber hinaus sind die privaten Belange der Grundstückseigentümer sowie der Eigentümer angrenzender Grundstücke (nachbarliche Belange) angemessen zu berücksichtigen. Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB, es besteht kein reguläres Baurecht. Der Grundstückseigentümer hat die Aufstellung eines Bebauungsplans beantragt. Angesichts der

umliegenden gewerblichen Nutzungen bestehen keine unmittelbaren Nutzungskonflikte. Bestehende gewerbliche Nutzungen sind im Zulassungsverfahren nach TA Lärm als Vorbelastung zu berücksichtigen, so dass auch in der weiteren Nachbarschaft die Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Zulassungsverfahren gewährleistet ist. Unberücksichtigt blieben nach TA Lärm allerdings zukünftige Nutzungen auf den planungsrechtlich gesicherten freien Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet“, so dass aus der Erweiterung der Gewerbeflächen östlich der Sassnitzer Straße faktisch eine Einschränkung für das Altgebiet entstehen könnte (sog. „Windhundrennen“). Dies kann im Zuge des Bebauungsplanverfahrens durch eine Kontingentierung verhindert werden, die sichergestellt, dass die planbedingte Zusatzbelastung durch das neue Gewerbegebiet an den relevanten Immissionsorten (v.a. im Bereich Wiesenstraße und Ernst-Thälmann-Straße) um mehr als 10 dB(A) unter den Immissionsrichtwerten bleiben wird und diese damit nach Ziffer 2.2 TA Lärm nicht mehr im Einwirkungsbereich des Plangebiets liegen. Durch die Erweiterung der Gewerbeflächen entsteht zusätzlicher Verkehr. Angesichts des direkten Anschlusses an die überörtliche B 96 sind hiervon jedoch keine Wohn- oder Mischgebiete betroffen. Für die B 96 fällt der zusätzliche Verkehr nicht ins Gewicht.

Vorrangig ist die Sicherung einer Erweiterungsfläche für ein örtliches Unternehmen; die Planung entspricht damit den Belangen der örtlichen Wirtschaft.

Vor dem Hintergrund der Geschehnisse, dient die Ausweisung dieses Gewerbegebiets einzig und allein der Vorteilsnahme eines Einzelnen. Es geht hier nicht um die Sicherung einer Erweiterungsfläche sondern um die nachträgliche Legalisierung eines unrechtmäßig verunstalteten Geländes in der Größe eines Gewerbegebiets. Die Planung kann so nicht den Belangen der örtlichen Wirtschaft entsprechen. Diese erfährt im Gegenteil dazu eine Ungleichbehandlung und wird durch die Bevorteilung eines Einzelnen, in ihrer Wettbewerbsfreiheit u. A. beschnitten.

Die angebliche Vorbelastung des legal im FNP ausgewiesenen Gewerbegebietes und der Verkehrsinfrastruktur kann das Vorhaben nicht begründen, sondern ist im Gegenteil, ein Grund mehr, dass der Bevölkerung, dem Ortsbild, der Landschaft und der gebeutelten Natur, darüber hinaus keine zusätzliche Belastungen mehr zuzumuten ist.

Die zu erwartenden relevanten Immissionen werden selbstverständlich in einem unvorhersehbaren Maße, erheblich sein und die Anwohner und andere Betroffene berühren und schlicht allen Bürgern von Sagard zum Nachteil gereichen. Einzig und allein wird es der Straße egal sein, von wem und von was sie befahren wird.

Fazit:

Den vorgelegten Plänen kann und darf nicht zugestimmt werden.

Sollte die Gemeinde die Ziele des Antragstellers weiter verfolgen, fordere ich dazu eine öffentliche Bürgerversammlung anzuberaumen, die unter Zuladung fachkompetenter Personen auszutragen ist.

