

## 6. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sagard

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

Gemeinde: **Gemeinde Sagard**  
Amt Nord-Rügen  
Ernst-Thälmann-Straße 37  
18551 Sagard

Bearbeitung: **arno mill ingenieure**  
Dipl.-Ing. Arno Mill, ÖbVI  
Mölln-Medow 5, 18528 Sehlen  
Telefon +49 (03838) 24137

**Planungsbüro Seppeler**  
Dipl.-Biologin Dagmar Seppeler  
Brocks Busch 7, 48249 Dülmen  
Telefon +49 (02594) 789506

Stand: **Beschluss über die 6. Änderung des FNP**  
Wirksamkeitsbeschluss gem. § 6 BauGB  
Arbeitsstand: 17. November 2010

## Textteil

### Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Grundsätze der Planung .....</b>	<b>1</b>
1.1	Ausgangssituation.....	1
1.2	Änderungsbereich .....	1
1.3	Wirksamer Flächennutzungsplan .....	2
1.4	Ziele der Raumordnung .....	3
<b>2.</b>	<b>Anlass, Inhalt und Ziele der Planung.....</b>	<b>4</b>
2.1	Angaben zum Plangebiet / Historie & Bestand.....	4
2.2	Anlass / Planungserfordernis .....	5
2.3	Inhalt und Ziele der Planung .....	6
2.4	Vorhaben und baulicher Entwurf.....	7
2.5	Flächenbilanz .....	8
<b>3.</b>	<b>Technische Ver- und Entsorgung / Verkehrliche Erschließung .....</b>	<b>8</b>
3.1	Technische Ver- und Entsorgung .....	8
3.2	Verkehrliche Erschließung/ Stellplätze .....	8
<b>4.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>9</b>
4.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der Ziele des Bauleitplanes.....	9
4.2	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplanungen .....	9
4.3	Bestandaufnahme des Umweltzustandes, Bewertung der Auswirkungen .....	10
4.4	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes .....	15
4.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Auswirkungen .....	15
4.6	Variantenprüfung.....	15
4.7	Technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten.....	16
4.8	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen.....	16
4.9	Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach BauGB, Anlage 1 .....	17
<b>5.</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>18</b>
<b>6.</b>	<b>Literatur- und Quellenverzeichnis .....</b>	<b>19</b>
<b>7.</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>19</b>

### Planteil

- 6. Änderung des FNP der Gemeinde Sagard  
Planzeichnung mit Festsetzungen
- vorgesehener Geltungsbereich vBP Nr. 10  
„Sportpark Vorwerk“ der Gemeinde Sagard  
mit Übersicht der Vorhaben

## **1. Grundsätze der Planung**

### **1.1 Ausgangssituation**

Die Schier Vu GbR als Vorhabenträgerin, vertreten durch Herrn Jürgen Schier, Sagard, OT Vorwerk beabsichtigt die teilweise Wiederbelebung des historischen Rittergutes Vorwerk als Sportpark. Dazu gehören im Wesentlichen die Umnutzung und Sanierung ehemaliger Stallanlagen sowie die Errichtung einer Tennishalle im Ortsteil „Vorwerk“ in der Gemeinde Sagard. Die Sanierung und Umnutzung der denkmalgeschützten Stallscheune zu Wohn- und Ferienwohnnutzung wurde durch die Vorhabenträger bereits realisiert. Die bisherige Entwicklung des Standortes erfolgte auf Grundlage des § 35 BauGB. Die Einbeziehung des historischen Gutshauses selbst ist für die Vorhabenträger aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse leider nicht möglich.

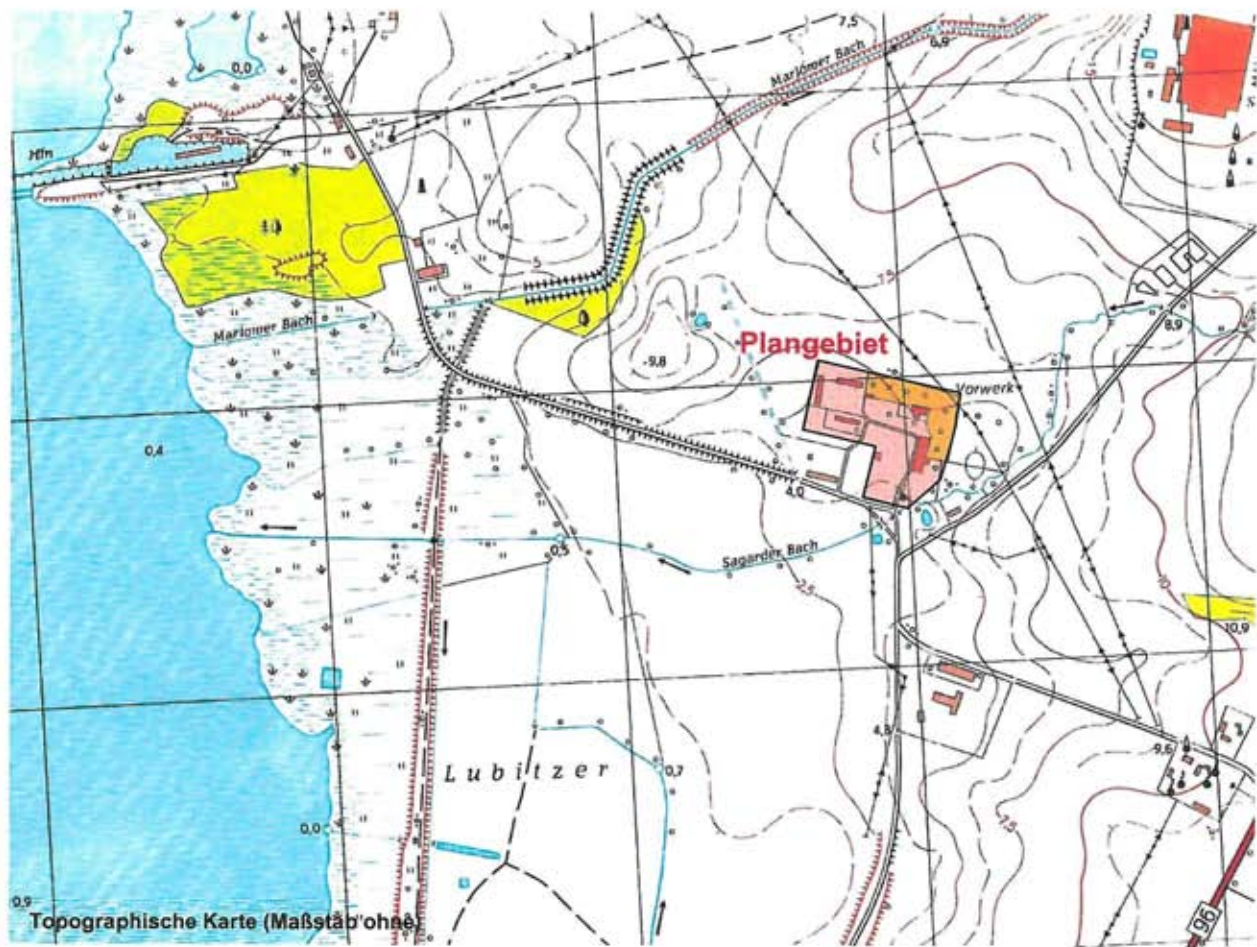
Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Sagard weist für den Ortsteil Vorwerk keine Entwicklung aus. Die Voraussetzungen für Baugenehmigungen nach § 35 BauGB sind nicht für alle Vorhaben gegeben. Auf Initiative der Vorhabenträger hat die Gemeinde Sagard über den Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens entschieden. Danach werden die Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung, hier der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sagard und die Erstellung einer verbindlichen Bauleitplanung, hier ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach BauGB erforderlich. Die Gemeinde beabsichtigt mit der Schaffung eigenen Ortsrechts die gemeindliche Steuerungsaufgabe aufzugreifen und den Vorhabenträger bei der Planung der baurechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung und Durchführung des Vorhabens zu unterstützen. Dies erfolgt auch zur Sicherung und zum Schutz der kulturhistorisch wertvollen Hoflage Vorwerk.

### **1.2 Änderungsbereich**

Das Plangebiet der 6. Änderung des FNP der Gemeinde Sagard liegt in ca. 1,5 km Entfernung südwestlich des Hauptortes Sagard und umfasst eine Fläche in der Größe von ca. 4,5 ha. Die zur Überplanung vorgesehenen Flächen befinden sich ca. 600 m westlich der B 96 und östlich des Großen Jasmunder Boddens in ca. 1,5 km Entfernung.

Der Änderungsbereich beinhaltet den größten Teil der ehemaligen Hoflage des Rittergutes Vorwerk, wobei hier das ehemalige Gutshaus selbst enthalten, im nachfolgend aufzustellenden vBP jedoch aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse voraussichtlich nicht einbezogen sein wird. Die Hoflage ist geprägt durch das nördlich belegene ehemalige Herrenhaus, welches derzeit noch stark sanierungsbedürftig und ungenutzt ist, im Weiteren durch die kulturgeschichtlich wertvolle Stallscheune, die durch die Vorhabenträger bereits aufwendig saniert und zur Ferienwohnanlage umgenutzt wurde, sowie durch zwei weitere, kleinere ehemalige Stallgebäude jüngeren Entstehungsdatums, die im Rahmen des Vorhabens noch zu Wohnhäusern mit Ferienwohnungen umgebaut werden sollen. Große Teile der früheren baulichen Anlagen des ehemaligen Rittergutes sind nach 1945 abgerissen worden, so dass das Erscheinungsbild der Hoflage durch ungewöhnlich große, derzeit ungenutzte Freiflächen bestimmt wird. Diese wurden durch die Vorhabenträger bereits mit erheblichem Aufwand von Müll, Schutt und Fundamentresten befreit und teilweise begrünt. Umgeben ist das Gut von landwirtschaftlich genutzten Flächen.





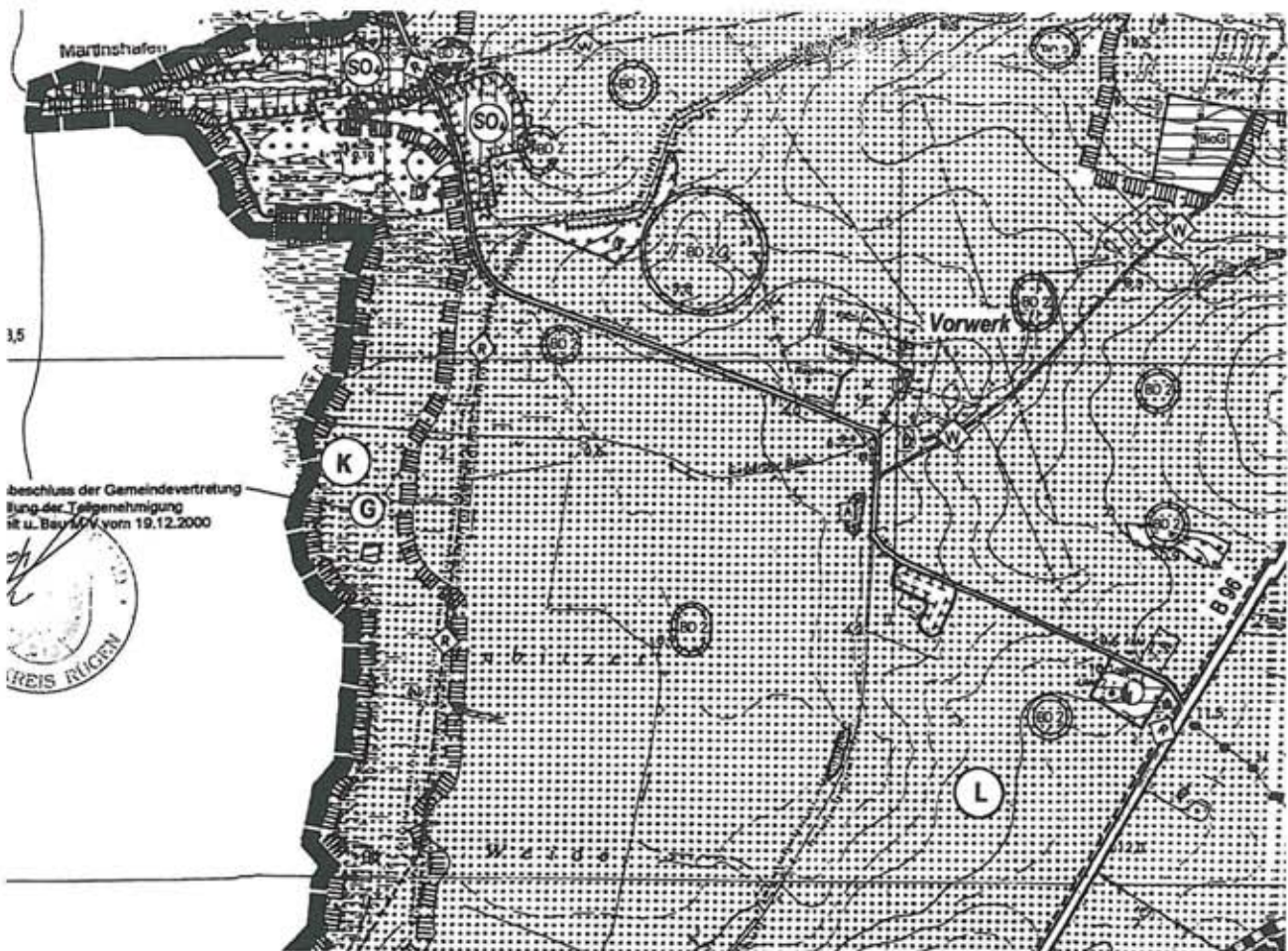
### 1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Sagard besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. In diesem Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als *Fläche für die Landwirtschaft* ausgewiesen. Während Wohnbedarf im Hauptort Sagard und in den Ortsteilen Neddesitz und Marlow ausgewiesen wurde, ist für den OT Vorwerk keine Entwicklung von Wohnbauflächen vorgesehen.

*... die Ortsteile **Vorwerk**, ... sind für Vorpommern typische Splittersiedlungen mit einigen wenigen Wohngebäuden. ... Es erfolgt in diesen Bereichen überhaupt keine Planung, sondern lediglich die Darstellung des planungsrechtlichen Bestandes. Somit sind dort neben der Errichtung von z. B. land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben (Privilegierung) u. a. die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes gem. § 35 Abs. 4 Nr. 1, eine zweckmäßige Änderung der bisherigen Nutzung im Rahmen des bestehenden Bauvolumen im Zusammenhang mit einer Hofstelle, die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle gem. § 35 Abs. 4 Nr. 2 oder die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebes, wenn die Erweiterung gem. § 35 Abs. 4 Nr. 6 angemessen ist, möglich. Damit können die dort existierenden Betriebe im Rahmen einer angemessenen Entwicklung innerhalb ihres Bestandes (baulich und funktional) verbleiben. Weitergehende Entwicklungen wie umfangreiche Nutzungsänderungen und unangemessene Erweiterungsbauten sind jedoch im Außenbereich nach den Grundregeln des BauGB nicht möglich. ... (Auszug Begründung FNP Sagard)*

Aufgrund der Beschlussfassung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird parallel dazu eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.





#### 1.4 Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Sagard ist im Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP VP 1998) vorwiegend als Tourismusentwicklungsraum eingeordnet. Hier soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig gesichert und nachhaltig entwickelt werden. Diese Belange haben hier Vorrang gegenüber den Belangen anderer Wirtschaftszweige. Den Tourismus störende Faktoren sollen ausgeschlossen oder gemindert werden. Die Schaffung von Beherbergungseinrichtungen soll an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Angebote gebunden werden.

Im Entwurf des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP 2007) ist der Änderungsbereich ebenfalls als *Tourismusentwicklungsraum* eingeordnet. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Naturschutz und Landschaftspflege, innerhalb welchem den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beizumessen ist. Dies ist bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen und Vorhaben zu berücksichtigen.

Die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region ist in ihren Grundzügen zu erhalten. Das Bild der vorpommerschen Kulturlandschaft wird maßgeblich bestimmt durch zahlreiche, der weiträumigen Landschaft entsprechende, städtebaulich differenzierte Einzelanlagen, kleinteilige Siedlungs- und Hausformen mit niedriger Geschossigkeit und steilen Dächern. Die Bauweise entspricht mit historisch übernommenen Rohrdachdeckungen, Fachwerk-, Feld- und Backsteinbauten der Landschaft der Region. Gutshöfe und Neubauernsiedlungen prägen das ländliche Erscheinungsbild. Anlagen des Tourismus und der Erholung sollen überkommene natürliche und bauliche Eigenheiten der Region respektieren, um diese Unverwechselbarkeit zu erhalten.



Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine ressourcenschonende ökologische Bauweise Rechnung zu tragen. Die Ausweisung neuer Wohnflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden.

Mit den voranstehenden Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Auszug) ist das Vorhaben in Übereinstimmung zu bringen. Es ist eine nachhaltige Entwicklung anzustreben.

## **2. Anlass, Inhalt und Ziele der Planung**

### **2.1 Angaben zum Plangebiet / Historie & Bestand**

Das Gemeindegebiet Sagard liegt ca. 11 km nördlich des Mittelzentrums Bergen und ist neben Sassnitz das zweite Grundzentrum auf der Halbinsel Jasmund. Die Gemeinde hat ca. 3.400 Einwohner. Bereits 1250 gegründet, erlangte Sagard erst 1794 historische Bedeutung als Quellbad und überhaupt erstes Bad auf der Insel Rügen. Vom Bad Sagard sind heute allerdings nur noch Überreste im historischen Ortskern und in der Brunnenauwe erkennbar. Das Gemeindegebiet war in der Vergangenheit überwiegend von der Landwirtschaft, dem Fischfang, dem Kreideabbau und später von der Versorgung der angrenzenden Tourismusgebiete geprägt. Mit der Förderung des Wohnungsbaus erfuhr Sagard in den 1980-er Jahren einen bemerkenswerten Aufschwung als Wohnstandort für Angehörige der NVA und für die Beschäftigten des Fährhafens Mukran. Heute ist Sagard Durchgangsort des Fremdenverkehrs zur Schaabe und nach Wittow. Die erheblichen Bemühungen der letzten Jahre zum Ausbau der touristischen Infrastruktur, hier insbesondere die Entstehung der Hotelanlage Neddesitz mit der Jasmund-Therme und Feriendorf, sollen den Tourismus als Wirtschaftsfaktor entwickeln und dem Erhalt und der Neuansiedlung von Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben dienen und nicht zuletzt der demografisch negativen Entwicklung entgegenwirken.

In der Gemeinde waren 2001 bei 49 erfassten Betrieben (einschließlich der Hotel- und Ferienanlage Neddesitz) ca. 1.130 Betten gemeldet. Langfristig (FNP-Planzeitraum) ist eine Steigerung auf ca. 1.700 Betten beabsichtigt. Diese Entwicklung würde zum Ende des Planzeitraums einem Verhältnis von 0,52 Fremdenbetten je Einwohner entsprechen. Neddesitz als einer der 7 in Planung befindlichen Golfplatz-Standorte auf Rügen sowie der in direkter Nachbarschaft zum Ausbau vorgesehene Martinshafen sind für die Gemeinde Sagard zwei der wesentlichen Argumente für die beabsichtigte Erhöhung der Übernachtungskapazitäten innerhalb des Gemeindegebietes.

Der Bereich der 6. Änderung des FNP der Gemeinde Sagard beinhaltet die Hoflage des ehemaligen Rittergutes Vorwerk. 1318 erstmals urkundlich erwähnt (Pommersches Urkundenbuch Nr. 3234), ist Vorwerk 1532 Wohnhof der Familie von Jasmund und 1694 Adelshof des Baltzer Raven von der Osten. 1840 wohnen hier 37 Einwohner unter der Familie von der Lancken. Nach Verkauf an den Rittmeister Freiherr Friedrich Ernst von Langen 1901 geht der Besitz 1905/06 an den Landwirt Richard Lietz aus Dumgenevitz. Familie Lietz bewirtschaftet das Rittergut mit Gut Lubitz und Anteilen in Capelle und Sagard bis zur Enteignung 1945 (Güteradressbuch 1928: 458 Hektar, 65 Pferde, 130 stk. Rindvieh, 500 Schafe, 100 Schweine). Der Hofanlage Vorwerk wird aufgrund der geschichtlichen Entwicklung, der vergangenen Nutzungen und daraus resultierenden Bauwerken ein hoher kulturhistorischer Stellenwert beigemessen. Die *Gutsanlage mit Gutshaus und Stallscheune* steht unter Denkmalschutz und wird in der Liste der Denkmäler des Landkreises Rügen geführt.

Die Sanierung und Umnutzung der denkmalgeschützten Stallscheune, ein aufwendiger Backsteinbau mit Ziegeldach in erheblichen Abmessungen (ca. 62 m lang und ca. 17 m breit), zu Wohn- und Ferienwohnnutzung durch die Vorhabenträger erfolgte seit 2002 auf Grundlage des § 35 BauGB und wurde in 2008 abgeschlossen. Hier ist die Ferienwohnanlage „Landsitz am Bodden“ mit 20 Ferienwohnungen und 1 Dauerwohnung für die Betreiber entstanden.

Das Gutshaus, ein eingeschossiges Traufenhaus mit Satteldach ist über einem hohen Kellergeschoss aus Backstein errichtet und besitzt eine geräumige Mittelhalle, die vom Hof her über eine breite Freitreppe mit seitlichen Brüstungen zugänglich ist. Die drei mittleren Achsen und das darüber gelegene dreiachsige Frontispiz mit flachem Dreieckgiebel sind leicht risalitartig vorgezogen, wobei die Umrahmung des Mittelportals ihrerseits nochmals kräftig aus der Mauerflucht hervortritt. Am Gutshaus ist durch den derzeitigen Eigentümer im Jahr 2006 mit einer Instandsetzung begonnen worden, die bis dato nicht abgeschlossen wurde.

Zum heutigen Zeitpunkt ist nur noch etwa die Hälfte der baulichen Anlagen erhalten. Eine Scheune und ein Stall, beide ebenfalls eindrucksvolle Fachwerk-/Backsteinbauten, sind nach 1945 untergegangen. Die Fundamentreste wurden durch die Vorhabenträger beraumt und die entstandenen Freiflächen begrünt.

Weiterhin im Bestand vorhanden sind zwei ehemalige Ställe ohne Nutzung, die vermutlich nach 1945 in schlichter, massiver Bauweise und in ähnlicher Kubatur (ca. 44 m x 9 m & ca. 52 m x 9/11 m) errichtet wurden.

In ABTS (1998) wird Vorwerk als Gut ohne Parkanlage benannt. Auffallend ist dennoch der noch vorhandene Baumbestand im Umfeld des Gutshauses, hier insbesondere zwei alte Linden mit einem Durchmesser von 1,3 m. Die sonstigen Grünanlagen (Rabatte, Zierrasen) wurden im Bereich der umgebauten Stallscheune neu angelegt. Die übrigen Freiflächen werden von Pioniervegetation und Brachestadien dominiert.

## **2.2 Anlass / Planungserfordernis**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sagard hat in ihrer Sitzung am 22. Februar 2007 den Beschluss Nr. 18-98/07 gefasst, den fortgeltenden FNP der Gemeinde Sagard gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) zum 6. Mal zu ändern. Dieser Beschluss wurde mit ortsüblichem Aushang bekannt gemacht.

Gegenstand der 6. Änderung des FNP der Gemeinde Sagard ist die Änderung der Entwicklungsplanung des Ortsteiles Vorwerk im Bereich der ehemaligen Gutsanlage aufgrund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Sportpark Vorwerk“ der Gemeinde Sagard. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses Nr. 18-99/07 der Gemeindevertretung vom 22. Februar 2007 erfolgte mit ortsüblichem Aushang. Bis dato wurde noch kein Entwurf des vBP Nr. 10 erstellt, da der Vorhabenträger vorher noch verschiedene Voraussetzungen, hier insbesondere die vollständige Flächenverfügbarkeit, zu schaffen hat.

Die Erforderlichkeit der Planung ergibt sich zum einen aus der geografischen Lage und der Einzigartigkeit der natürlichen und baulichen Beschaffenheit und zum anderen aus der Notwendigkeit einer angepassten Nutzung der bestehenden baulichen Anlagen und Einrichtungen. Gemäß § 6 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) sind die Eigentümer, Besitzer und Unterhaltungspflichtigen von Denkmalen verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht instand zu setzen, zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Gleichwohl sind die Voraussetzungen für eine Baugenehmigung nach § 35 Abs. 1 - 4 nicht für alle Vorhaben gegeben. Eine Koordination zwischen Naturschutz und Denkmalschutz sowie sinnvoller Nutzung ist geboten.

Da es sich beim Standort um Außenbereich nach § 35 BauGB handelt, sind die geplanten Vorhaben und Änderungen über die Bauleitplanung, hier Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung – Flächennutzungsplan sowie Erstellung einer verbindlichen Bauleitplanung – vorhabenbezogener Bebauungsplan sicherzustellen, so dass die möglichen zukünftigen Entscheidungen basierend auf § 30 BauGB getroffen werden können. Mittels der Verfahren zur Bauleitplanung sind die berührten öffentlichen und privaten Belange gerecht gegen- und untereinander abzuwägen.

## 2.3 Inhalt und Ziele der Planung

Für den Ortsteil Vorwerk ist im fortgeltenden FNP der Gemeinde Sagard in einem Bereich von ca. 4,5 ha die Ausweisung als *Fläche für die Landwirtschaft* zu ändern. Die *allgemeine* Art der Nutzung ist hier als *Sondergebiet „Sport, Freizeit & Ferienwohnen“* auszuweisen, so dass eine weitere dem Vorhaben entsprechende Entwicklung der bestehenden Ferienanlage möglich wird. Der aufzustellende Bebauungsplan wird – voraussichtlich das Gutshaus Vorwerk ausgenommen – die Fläche der 6. Änderung des FNP überplanen und eine Größe von ca. 4,0 ha haben. Als *besondere* Art der baulichen Nutzung ist die Ausweisung als *Sonstiges Sondergebiet „Sport, Freizeit & Ferienwohnen“* nach § 11 BauNVO für Hallensport- und Freiflächensport- sowie Freizeitnutzung und Ferienwohnen vorgesehen.

Die Gemeinde verfolgt das Ziel der nachhaltigen Nutzung der kulturhistorisch wertvollen Hoflage Vorwerk. Mit der Änderung der Entwicklungsplanung der Gemeinde und der Schaffung eigenen Ortsrechts soll die gemeindliche Steuerungsaufgabe wahrgenommen und eine konstruktive Begleitung der Vorhabenträger sichergestellt werden. Es ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung zweier im Bestand vorhandener Stallgebäude zu Wohnhäusern mit Ferienwohnungen sowie zur Errichtung einer Tennishalle zu schaffen.

Im Rahmen des vBP Nr. 10 „Sportpark Vorwerk“ soll durch die Vorhabenträger ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet werden. Mit der Satzung zu diesem vBP soll das Baurecht innerhalb des Plangebietes für alle aufgezeigten Sondernutzungen gesichert sowie die notwendige Infrastruktur bereitgestellt werden. Hierzu werden die Zulässigkeiten mittels textlicher und zeichnerischer Festsetzungen in einem tatsächlich notwendigen Maße gesichert und auf die gesetzlich erlaubten und notwendigen Nebenanlagen, Stellplätze und Zuwegungen reduziert. Mit *Örtlichen Bauvorschriften* soll hier insbesondere den aus dem Landschaftsbild und Denkmalschutz resultierenden Umgebungsbedingungen Rechnung getragen werden. Mit Inkrafttreten des vBP erfolgt die Beurteilung der Zulässigkeit der Vorhaben aufgrund § 30 BauGB.

Mit der Vorhabenträgerin, der Schier Vu GbR soll ein Durchführungsvertrag geschlossen werden, mit dem die Verpflichtung zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten sowie zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung innerhalb einer näher zu bestimmenden Frist zu regeln sein werden. In diesem Zusammenhang wird die Vorhabenträgerin die finanzielle und privatrechtliche Realisierbarkeit des Vorhabens nachzuweisen haben. Bei nicht fristgerechter Durchführung oder Scheitern des Vorhabens soll der vBP aufgehoben werden.

Die vorbereitende und die verbindliche Bauleitplanung sollen ihre zukünftigen Festsetzungen auf ein Gebiet beziehen, das größtenteils bereits bebaut und nach heutigen Gesichtspunkten erschlossen ist. Die Kapazitäten der vorhandenen Erschließung und technischen Ver- und Entsorgung sollen überprüft und ggf. erforderliche Erweiterungen oder Erneuerungen ermittelt und festgeschrieben werden.



## 2.4 Vorhaben und baulicher Entwurf

Als Kern der baulichen Erweiterung ist die Errichtung einer Tennishalle mit 2 Tennisfeldern, Squash, Badminton, Kinder- und Badebereich sowie Restaurant vorgesehenen. Diese soll im nordwestlichen, bisher unbebauten Bereich der Anlage, von der Ferienwohnnutzung funktional klar getrennt, entstehen. Desweiteren ist für zwei im Bestand vorhandene Stallgebäude die perspektivische, sukzessive Umnutzung zu Wohnhäusern mit insgesamt 19 Ferienwohnungen mit jeweils 40 bis 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche vorgesehen. Die derzeit vorhandene Bettenkapazität von 80 Betten soll danach in der Endausbaustufe auf maximal 156 Betten angehoben werden.

Mit der spezifischen Ausrichtung der Anlage als Sportpark mit Schwerpunkt Tennis in Kombination mit Ferienwohnen sollen zum einen touristische Zielgruppen mit tennissportlicher Orientierung, zum anderen aber auch einheimische tennisbegeisterte Inselbewohner erreicht werden. Auf diese Weise soll wesentlich zur Saisonverlängerung beigetragen werden. Mit professioneller sportlicher Betreuung und dem Angebot einer Tennisschule soll sich der „Sportpark Vorwerk“ zu einem Reiseziel für Tennisvereine sowie Kinder- und Jugendsportgruppen entwickeln. Die voranstehend vorgesehenen Ferienwohnungen sollen wegen ihrer direkten Nachbarschaft zur Tennishalle insbesondere der Unterbringung von Kinder- und Jugendsportgruppen dienen.

Vorrangiges Ziel des Vorhabens ist die Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Ferienwohnanlage „Landsitz am Bodden“, aber auch die Erhaltung der natürlichen Beschaffenheit und der prägenden baulichen Anlagen der ehemaligen Gutsanlage. Hierbei ist insbesondere der gestalterischen Einbeziehung der geplanten Tennishalle große Bedeutung beizumessen. Die geplanten baulichen Anlagen sollen sich mit einem hohen Maß an Authentizität und Identität in das Landschaftsbild einfügen. In der ehemaligen Stallscheune haben die Vorhabenträger bereits Ferienwohnungen wie beschrieben etabliert. Für eine dauerhafte Sicherung ist eine über den Bestand hinausgehende, nachhaltige Entwicklung notwendig. Insbesondere die Erhöhung der Bettenkapazität in Verbindung mit der Umsetzung des speziell auf Tennis ausgerichteten Sport- und Freizeitkonzeptes sind Bestandteile des Vorhabens.

Die Einbeziehung des zwischen 1850 und 1860 erbauten Gutshauses ist für die Vorhabenträger aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse derzeit nicht möglich. Daher ist eine Überplanung des hier betroffenen Grundstücks im Rahmen des vBP nicht vorgesehen.

Die qualifizierte Bebauungsplanung soll die vorhandenen Nutzungen und baulichen Anlagen erfassen, sie in ihrem Bestand sichern und zusätzliche, begrenzt zu definierende Entwicklungen ermöglichen. Teilweise sind neue Nutzungen zu erfassen und festzuschreiben. *Art und Maß der baulichen Nutzung* sollen durch zeichnerische wie textliche Festsetzungen im B-Plan gesichert und die Parameter des Denkmalschutzes sowie das vorhandene Landschaftsbild berücksichtigt werden. Mit den *Örtlichen Bauvorschriften* soll hier insbesondere den aus dem Denkmalschutz und dem Landschaftsbild resultierenden Umgebungsbedingungen Rechnung getragen werden. So sollen sich sowohl die Farben und Materialien der Fassaden und der Dacheindeckung als auch die Dachformen und die Dachneigung restriktiv an der Eigenart des Ortes orientieren. Auf diese Weise soll ein großes Maß an Authentizität erreicht werden.

Mit der Wiederbelebung und Entwicklung des Gutshofes Vorwerk als Sport- & Ferienpark soll ein Beitrag zur Gesamtentwicklung der Gemeinde Sagard geleistet werden. Unter Berücksichtigung der territorialen Besonderheiten der Gemeinde im Zusammenhang mit den hier verfügbaren touristischen und erholungswirksamen Möglichkeiten und ihrer reizvollen Lage in einzigartiger Natur und Landschaft soll dazu beigetragen werden, die Gemeinde als einen Anziehungspunkt touristischer Erholung und Freizeitgestaltung zu festigen und auszubauen. Das Vorhaben „Sportpark Vorwerk“ soll mit einer verträglichen Kombination aus touristischer, Wohn- und Sport-Nutzung dazu seinen Anteil leisten.

## 2.5 Flächenbilanz

In der nachfolgenden Tabelle sind nur Flächen aufgeführt, für die mit der 6. Änderung des FNP der Gemeinde Sagard Änderungen in den Darstellungen erfolgen sollen.

bisherige Darstellungen:	zukünftige Darstellungen:	Flächen in ha (ca.)
Fläche für die Landwirtschaft	SO „Sport, Freizeit & Ferienwohnen“	4,5
Flächen mit geänderten Darstellungen (Summe)		4,5

## 3. Technische Ver- und Entsorgung / Verkehrliche Erschließung

### 3.1 Technische Ver- und Entsorgung

Gegenwärtig ist die Ortslage Vorwerk durch Anlagen der Energie und Kommunikation sowie der Trinkwasserversorgung erschlossen, ein ggf. erforderlicher Ausbau der Anlagen ist möglich. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt derzeit durch dezentrale, grundstücksbezogene Kläranlage. Für die weiteren geplanten Bauvorhaben ist die eventuelle Erweiterung bzw. grundstücksbezogene Neuerrichtung von Erschließungsanlagen erforderlich und technisch möglich.

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Rügen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung -AGS-) vom 10.07.1995 in der jeweils gültigen Fassung. Altlastverdachtsstandorte sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Die Form der Niederschlagswasserentsorgung und die Löschwasserbereitstellung sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen und ggf. festzusetzen.

### 3.2 Verkehrliche Erschließung/ Stellplätze

Das Plangebiet ist über eine öffentliche Zufahrt von der Ortsverbindungsstraße B 96 – Martins-  
hafen aus direkt erschlossen. Die verkehrstechnische Erschließung innerhalb des Plangebietes soll über private Verkehrswege gesichert werden. Derzeit ist ein technischer Ausbau der vorhandenen Verkehrsflächen nicht vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass die verkehrlichen Anlagen in der Lage sind den aufkommenden Verkehr aufzunehmen.

Künftige Stellplatzanlagen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung aufgrund der Stellplatzsatzung der Gemeinde festzuschreiben sein.



## 4. Umweltbericht

Für alle Bauleitpläne ist nach § 2 Abs. 4 und § 2 a, Satz 2 Nr. 2 des Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht als gesonderter Teil in die Planbegründung aufzunehmen. Die im Umweltbericht getroffenen Aussagen entsprechen dem umweltrelevanten Abwägungsmaterial. Der Umweltbericht ist gemäß der ANLAGE 1 des BauGB zu erstellen.

### 4.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der Ziele des Bauleitplanes

Vorwerk liegt östlich des Großen Jasmunder Boddens zwischen dem Marlower und Sagarder Bach. Ziel der FNP-Änderung ist der Bestandsschutz der vorhandenen Bebauung und Nutzung, die Neubebauung einzelner Flächen mit Freizeitanlagen sowie der Ausbau bzw. die Umnutzung von ehemaligen Stallanlagen auf dem Gelände des ehemaligen Rittergutes Vorwerk.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich zurzeit noch als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Künftig soll ein Sondergebiet „Sport, Freizeit & Ferienwohnen“ entwickelt werden.

Nachfolgend soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10 „Sportpark Vorwerk“ der Gemeinde Sagard aufgestellt werden. Dieser soll die Fläche des Änderungsbereiches, voraussichtlich ohne das Gutshaus, umfassen. Folgende wesentliche Festsetzungen zur Änderung und zur späteren Nutzung sind zum jetzigen Zeitpunkt bekannt:

- Änderung *Fläche für die Landwirtschaft* in *SO-Fläche „Sport, Freizeit & Ferienwohnen“*
- Planung von 19 Ferienwohnungen durch Umbau ehemaliger Stallanlagen
- Erhöhung der Bettenkapazität langfristig von 80 auf 156
- Planung einer Tennishalle für Tennis, Squash, Badminton sowie Kinder- und Badebereich

Neben bebauten Flächen umfasst das Änderungsgebiet auch Zier- und Nutzflächen sowie nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Gehölze. Im Süden wird das Gebiet durch die Straße in Richtung Martinshafen und Sagard begrenzt, nach Nordosten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und den Sagarder Bach. Im Norden und Westen grenzen weitere Ackerflächen.

### 4.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplanungen

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich im Wesentlichen aus dem Bundesnaturschutzgesetz sowie durch Festlegungen im Naturschutzausführungsgesetz M-V.

Demnach ... „sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind“ (Auszug BNatSchG).

Darüber hinaus sind diverse EU-Richtlinien (z.B. FFH- und Vogelschutzrichtlinie) und die Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau bzw. der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) ggf. bei Bauleitplanungen zu berücksichtigen. Auf Landesebene sind außerhalb von Naturschutzgesetzen und Verordnungen Umweltziele auch im Landesraumentwicklungsprogramm M-V (MINISTERIUM FÜR ARBEIT, BAU UND LANDESENTWICKLUNG M-V 2005) formuliert und dargestellt. Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm wird im Bereich des Großen Jasmunder Boddens auf die großen zusammenhängenden Räume mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz und Landschaftspflege hingewiesen. Diesen werden u.a. die Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege (gemeldete Vogelschutz- und FFH-Gebiete) westlich von Vorwerk zugewiesen: „...durch die Ausweisung dieser Räume als Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege wird raumplanerisch sichergestellt, dass sie auch weiterhin ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können“.

Das Plangebiet selbst liegt nicht in einem FFH- oder Vogelschutzgebiet. Die Entfernung zu gemeldeten FFH- und Vogelschutzgebieten beträgt rund 600 m, so dass davon ausgegangen werden kann, dass Beeinträchtigungen auf die Schutzgebiete gemäß der Regelvermutung (s.u.) auszuschließen sind.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern (REGIONALER PLANUNGSVERBAND VORPOMMERN 1998) sind die Flächen um Vorwerk als Tourismusentwicklungsraum sowie als Vorsorge- und Entwicklungsraum für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt. Dem Naturhaushalt im ländlichen Raum kommt hier eine besondere Bedeutung zu. Große störungsarme und unzerschnittene Landschaftsräume sind rund um Vorwerk nicht betroffen.

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (UMWELTMINISTERIUM M-V 2003), der Erste Gutachtliche Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern (LAUN 1996) sowie die Aussagen zu den Landschaftlichen Freiräumen in M-V (LUNG M-V 2001) konkretisieren die Aussagen bezüglich einzelner Schutzgüter, auf die unter Punkt 4.3 näher eingegangen wird.

Nach dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan sind für das Plangebiet in Vorwerk keine besonderen Maßnahmen vorgesehen. Für den angrenzenden westlichen und südlichen Bereich werden als Ziele die Wiederherstellung des natürlichen Wasserregimes sowie die naturschutz- und standortgerechte Grünlandnutzung genannt (LAUN 1996).

Zurzeit befinden sich die Änderungsflächen noch im Landschaftsschutzgebiet Nr. 81 „Ostrügen“ und somit in einem Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt. Eine Herauslösung soll in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde im weiteren Verfahren erfolgen.

Ein Landschaftsplan zum rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sagard liegt nicht vor, so dass konkrete Naturschutzziele der Gemeinde Sagard nicht bekannt sind.

#### **4.3 Bestandaufnahme des Umweltzustandes, Bewertung der Auswirkungen**

##### Mensch, Gesundheit, Immissionsschutz

Das Änderungsgebiet ist bereits bebaut und wird teilweise touristisch genutzt. Im Rahmen von Baugenehmigungen wurden durch den Umbau eines Gebäudes bereits Ferienwohnungen errichtet, die nun durch weitere ergänzt werden sollen. Die zusätzlich geplanten Sportanlagen werden Erholung und Gesundheit zusätzlich fördern. Die Freiflächen um das Anwesen können heute bereits zur Freizeitgestaltung genutzt werden. Zahlreiche Rad- und Wanderwege verbinden Vorwerk u.a. mit Sagard, Lietzow, Bobbin und Martinshafen am Bodden (hier Wassersportaktivitäten). Sie eignen sich hervorragend zur landschaftsgebundenen Erholung.



Erhebliche Lärmbeeinträchtigungen werden durch die Planungen nicht erwartet. Sonstige Luftbelastungen, besondere Lichtemissionen, Erschütterungen, Gerüche durch Tierhaltung oder erhebliche Abfallmengen können ausgeschlossen werden. Die Abfallentsorgung entspricht bereits heute der Satzung des Landkreises Rügen.

Die bestehende Abwasserentsorgung erfolgt über eine grundstücksbezogene biologische Kläranlage, die ggf. dem aktuellen Stand der Technik entsprechend langfristig ausgebaut werden muss. Die Einleitung in einen Vorfluter ist genehmigungspflichtig.

Potenzielle bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes nach Konkretisierung der Planung näher beschrieben. Grundsätzlich ist in der Bau- und Umbauphase und betriebsbedingt mit örtlichen Beeinträchtigungen durch an- und abfahrende Baufahrzeuge und Nutzer der Freizeitanlagen zu rechnen. Mit Änderung des Flächennutzungsplanes werden zurzeit keine erheblichen oder dauerhaften Beeinträchtigungen auf Anwohner und Feriengäste oder auf deren Gesundheit durch die geplanten Baumaßnahmen und Nutzungen erwartet.

#### Grund- und Oberflächenwasser

Trinkwasserschutzzonen sind von der Planung nicht betroffen. Die mit der FNP-Änderung vorbereitete zusätzliche Bebauung und Befestigungen der Bodenoberfläche führen lokal zu Beeinträchtigungen der Versickerungs- oder Filterfähigkeit des Bodens und der Grundwasserneubildungsrate. Inwieweit die künftige die frühere Versiegelung übertrifft oder ob nach Fertigstellung zusätzliche Versickerungsflächen verbleiben, kann erst im weiteren Verfahren ermittelt werden. Beeinträchtigungen der Grund- oder Oberflächenwasserqualität werden jedoch nicht erwartet, da voraussichtlich anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort versickert werden kann, so dass eine Rückhaltung im Plangebiet gegeben ist und somit erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Oberflächengewässer sind von Baumaßnahmen nicht betroffen. Der südlich verlaufende Sagarder Bach sowie ein geschütztes Kleingewässer liegen nicht mehr im Änderungsgebiet. Inwieweit geklärtes Schmutzwasser künftig in das Fließgewässer geleitet wird, kann erst auf der Ebene des Bebauungsplanes geprüft werden.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist gesichert. Im Zuge der weiteren Planungen ist die Löschwasserversorgung neu zu regeln, sofern erforderlich.

#### Boden und Relief

Das Gebiet liegt auf einer Höhe zwischen 3 und 5 m über NN. Boden und Relief sind im Plangebiet anthropogen überformt. Die Gebäude und sonstigen Befestigungen werden im Westen und Norden durch einen aufgeschütteten Wall von den intensiv genutzten Ackerflächen im Umfeld getrennt.

Die örtlichen Böden zeigen eine hohe bis sehr hohe natürliche Ertragsfähigkeit. Die Ackerzahlen in diesem Raum werden mit 43 – 50 angegeben. Folgende Bodengesellschaften sind bei Vorwerk wahrscheinlich: Tieflehm-/ Lehm-Parabraunerde / Fahlerde / Pseudogley (Staugley); Grundmoränen, z.T. mit starkem Stauwassereinfluß, eben bis flachkuppig (GEOLOGISCHES LANDESAMT M-V 1995). Sandige Lehme sind als Substrate wahrscheinlich. Die Schutzwürdigkeit des Bodens gegenüber Kontaminationen, Verdichtung und Wassererosion ist hoch.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind für das Änderungsgebiet nicht bekannt. Abfallstoffe während oder nach Bauphase sind auch künftig nach den Vorgaben des Landkreises Rügen zu sammeln und zu entsorgen, so dass erhebliche Beeinträchtigungen oder Einträge in den Boden nicht zu erwarten sind.

### Klima und Luft

Vorwerk liegt klimatisch im Einflussbereich des Großen Jasmunder Boddens. Die Niederschläge für die Region erreichen jährlich ca. 600 bis 625 mm (UMWELTMINISTERIUM M-V 2003). Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt zwischen 7,9°C und 8,1 °C (LAUN 1996).

Durch Aufgabe der früheren Stallanlagen werden Luftbeeinträchtigungen durch Tierhaltung nicht mehr erwartet. Im Umfeld liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie eine Biogasanlage und eine Kläranlage in nordöstlicher Richtung. Aufgrund der ländlichen Lage ist mit gelegentlichen Geruchsbeeinträchtigungen, sofern die Flächen gedüngt werden, zu rechnen. Erhebliche Geruchsbeeinträchtigungen durch die Biogasanlage oder die Kläranlage werden nicht erwartet. Im Jahresverlauf sind vermehrt Winde aus südwestlicher bis westlicher Richtung wahrscheinlich. Etwaige Gerüche bei geänderten Windverhältnissen sind somit als temporär anzunehmen. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Bereich von großen Kaltluft- und Frischluftentstehungsflächen (Ackerflächen und Gehölzbestände) ist auch aufgrund der Nähe zum Bodden mit einer deutlichen Windbeeinflussung zu rechnen, die eine Konzentration von dauerhaften geruchsintensiven oder schädigenden Stoffen und Feinstäuben in der Luft verhindern.

Kleinklimatischen Auswirkungen hängen im Wesentlichen vom Umfang der Neuversiegelung im künftigen Plangebiet ab. Erhebliche Beeinträchtigungen des Mikro- oder Makroklima oder der Luftqualität im Plangebiet werden durch die Flächennutzungsplanänderung nicht erwartet.

### Schutzgebiete und geschützte Biotope, Geotope

Europäische Schutzgebiete sind von der FNP – Änderung direkt nicht betroffen. Das FFH-Gebiet DE 1446-302 „Nordrügensche Boddenlandschaft“ sowie das Europäische Vogelschutzgebiet DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“ (Stand 2008) grenzen westlich von Vorwerk nahe Martinshafen in rund 600 m Entfernung vom Plangebiet.

Gemäß Erlass des Landes Mecklenburg-Vorpommern „Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg-Vorpommern“ liegt hier entsprechend der Regelvermutung C.I eine Planung vor, bei der aufgrund ihres Abstandes von weit mehr als 300 m zu den europäischen Schutzgebieten nicht davon ausgegangen werden kann, dass die Festsetzungen innerhalb des Plangebietes geeignet sind, zu erheblichen Beeinträchtigungen eines NATURA-2000-Gebietes zu führen. Beeinträchtigungen durch die FNP-Änderung sind somit nicht zu erwarten. Inwieweit eine Schmutzwasserentsorgung nach Vorklärung über den Sagarder Bach erfolgt, kann erst auf der Ebene des Bebauungsplanes geklärt werden.

Vorwerk liegt im Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ (Beschluss Rat des Bezirkes Rostock vom 04.02.1966 einschließlich zahlreicher Änderungsverordnungen). Schutzzwecke von Natur und Landschaft in Landschaftsschutzgebieten können die Erhaltung, Wiederherstellung oder Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzungs- und Regenerationsfähigkeit der Naturgüter, die Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes oder die Besonderheit für die Erholung sein.

Eine Herauslösung aus dem LSG ist erforderlich, da eine Neubebauung im Landschaftsschutzgebiet gemäß Schutzgebietsverordnung unzulässig ist und Ausnahmen / Befreiungen von den Verboten nur in begründeten Einzelfällen erteilt werden. Die Herauslösung des Plangebietes aus dem LSG wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens angestrebt.

Mehrere geschützte Biotope liegen gemäß der Liste des Landkreises Rügen im Bereich des Sagarder Baches südöstlich des Änderungsgebietes. Es handelt sich um insgesamt 5 Gehölzgruppen und ein Kleingewässer mit folgenden Biotopnummern: 5235, 5231, 5229, 5224, 5223, 5221. Geschützte Geotope befinden sich nicht in der Nähe.



Baum- und Strauchgruppen im Gebiet werden in die Planung integriert. Sie sind teilweise nach § 18 des NatSchAG M-V geschützt.

#### Biotoptypen, Arten und Lebensgemeinschaften

Das Untersuchungsgebiet liegt in der Großlandschaft Nr. 12 „Nördliches Insel- und Boddenland“ in der Untereinheit 122/11 „Nord- und Ostrügenschlesisches Hügel- und Boddenland“. Kennzeichnend für die Großlandschaft sind vielgestaltige Küstenbereiche mit Bodden, Haffs, Wieken, Buchten, Halbinseln und Inseln.

Als potenzielle natürliche Vegetation sind subatlantische Buchenmischwälder (Perlgras- oder Eschen-Buchenwälder) im Raum Vorwerk wahrscheinlich (UMWELTMINISTERIUM M-V 2003). Die heutige Vegetation weicht von der potenziell natürlichen ab, da sie anthropogen überformt ist.

Besondere Lebensräume größere Wertigkeit wie Moor- oder Waldlebensräume, befinden sich nicht im direkten Umfeld von Vorwerk. Zu berücksichtigen ist der Verlauf des Sagarder Baches einschließlich der schützenswerten Uferbereiche, sowie die im Umfeld liegenden geschützten Biotope, die nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Folgende Biotoptypen wurden bei einer ersten Begehung (3/2008) im Änderungsgebiet erfasst:

- befestigte und versiegelte Flächen: Gutshaus, umgebaute Stallscheune (heute Ferienwohnungen), zwei weitere noch nicht umgebaute Stallanlagen, Zufahrten, Wege und Lagerflächen zwischen den Gebäuden
- geschützte Einzelbäume, Baumgruppe
- Einzelbäume und –sträucher
- Pionierflächen, Brachen, teilweise zur Lagerung von Materialien, gepflegte Rasen- und Beetflächen

Durch die FNP-Änderung, hier die Umwandlung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen (Stallanlagen), ist bau- und anlagebedingt mit Verlust und Beeinträchtigung unversiegelter Flächen und Verkleinerung von Biotopen zu rechnen. Ein Teil ist durch versiegelte Wege bereits zerschnitten und somit vorbelastet. Der geschützte Baumbestand sollte in die weiteren Planungen integriert werden.

#### Fauna

Teillebensräume ausgewählter Zielarten auch außerhalb der Schutzgebiete oder bedeutende Rast- oder Überwinterungsgebiete für Vögel sind von der Planung nicht betroffen. Sofern der Gehölzbestand im Änderungsgebiet weitgehend erhalten bleibt, ist mit Verlust von Niststätten nicht zu rechnen.

Im Plangebiet befindet sich eine Nisthilfe für den Weißstorch (*Ciconia ciconia*, Anhang 1 der Vogelschutzrichtlinie), die jedoch nicht in jedem Jahr genutzt wird. Essentielle Nahrungsflächen der Art liegen nicht im Plangebiet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist der Standort des Mastes als potenzieller Nistplatz zu berücksichtigen.

Allgemein kann man auf der Grundlage der erfassten Strukturen und Vegetationstypen auf die Bedeutung des Plangebietes für die Fauna schließen. Brachen im Plangebiet haben je nach floristischer Artenvielfalt oder Häufigkeit der Futterpflanzen eine Bedeutung als Lebensraum für z.B. Schmetterlinge, Heuschrecken und Kleinsäuger. Die nicht genutzten Gebäude im Westen des Änderungsgebietes bieten vorübergehend Gebäudebrütern Lebensraum, z.B. dem Hausrotschwanz.

Für das Plangebiet sind keine besonders geschützten Arten der Anhänge (II, IV und V) der FFH-Richtlinie bekannt.

Durch Überplanung unversiegelter Freiflächen geht Lebensraum für einzelne Tierarten dauerhaft verloren. Details zur möglichen Kompensation sind im weiteren Verfahren auf der Ebene des B-Planes dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan zu entnehmen.

#### Landschafts- bzw. Ortsbild

Vorwerk liegt in einem Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit bezüglich des Landschaftsbildes. Als dominierende landschaftsbildprägende Elemente sind aufgrund der Nutzungsaufgabe im Änderungsgebiet Brachen sowie eingestreute Einzelgehölze und Gehölzgruppen, teilweise geschützt nach § 18 NatSchAG M-V, zu nennen. Außerhalb des Plangebietes wird der Raum durch große intensiv genutzte Ackerflächen geprägt. Beeinträchtigend wirken die großen untypischen Gebäudekörper und Lagerflächen im Umfeld, einige wurden bereits in den vergangenen Jahren entfernt.

Das Plangebiet selbst fügt sich durch die umgebenden Gehölzstrukturen und Erdwälle teilweise in die Landschaft ein. Eine attraktive Bepflanzung der Wälle unter Berücksichtigung von Sichtbeziehungen in die Landschaft wird die vorhandene und zusätzlich geplante Bebauung ausreichend eingrünen, so dass erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nicht erwartet werden. Unzerschnittene oder verkehrsarme landschaftliche Freiräume mit bedeutender Flächengröße oder Funktionen bzw. höherer Wertigkeit sind von der Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit herausragender Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung. Zahlreiche ausgewiesene Rad- und Wanderwege ermöglichen eine umweltverträgliche Nutzung des Raumes um Sagard.

#### Kultur- und Sachgüter

Das Gutshaus und die Stallscheune sind in der Denkmalliste des Landkreises Rügen unter der Nr. 800 aufgeführt. Die Stallscheune wurde bereits wieder hergerichtet und zu attraktiven Ferienwohnungen umgebaut. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind die Belange des Denkmalschutzes im weiteren Verfahren ausreichend zu berücksichtigen.

Hinweise auf Bodendenkmale im Änderungsgebiet liegen zurzeit nicht vor. Im Umfeld befinden sich jedoch einige Denkmale im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen, deren Lage dem rechtskräftigen FNP zu entnehmen ist. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können im weiteren Verfahren Hinweise in den Bebauungsplan zur Meldepflicht bei Funden während der Bodenarbeiten aufgenommen werden.

Sachgüter, z.B. vorhandene Leitungen im Untergrund werden erhalten, sofern zwingend erforderlich.

#### Wechselwirkungen

Der räumliche Wirkungsbereich der erwarteten Umweltauswirkungen, die sich mit der FNP-Änderung ergeben, bleibt weitestgehend auf das Änderungsgebiet und dessen Randbereiche beschränkt. Die wesentlichen, jedoch temporären Beeinträchtigungen konzentrieren sich auf die Bauphase (z.B. Lärm und Staub, Baufahrzeuge). Weitergehende Auswirkungen der durch die FNP-Änderung vorbereiteten Versiegelungen werden unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, die auf der Ebene des B-Planes im Detail behandelt werden, nicht erwartet. Ggf. wird nach Abschluss der Planung aufgrund der erfolgten Entsiegelungen eine insgesamt geringere Versiegelung im Vergleich zum Ausgangszustand erreicht.

Mit erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzziele des LSG ist nach Herauslösung der Fläche unter Berücksichtigung einer harmonischen Farbgebung der Gebäude oder entsprechenden Eingrünung größerer Baukörper nicht zu rechnen. Die voraussichtlich lokalen Veränderungen von Boden, Wasser und Mikroklima führen nicht zu großflächigen Veränderungen des Wasserhaus-



haltes, des Klimas oder der Luftqualität in Bereichen außerhalb des Änderungsgebietes. Mit über das Gebiet hinausgehenden erheblichen Beeinträchtigungen infolge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern oder mit Auswirkungen bis z.B. in Schutzgebiete ist nicht zu rechnen.

#### **4.4 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes**

Bei Durchführung der Planung erfolgt eine Änderung und Umnutzung des heutigen Gebäudebestandes und der im Umfeld liegenden Biotoptypen. Somit werden im Gebiet vorkommende Siedlungsbiotope und deren Lebensgemeinschaften entfernt oder verändert. Der vorhandene Baumbestand kann voraussichtlich erhalten und in die Planung integriert werden. Sofern Biotope beeinträchtigt werden, erfolgen hierfür Kompensationsmaßnahmen. Der Anliegerverkehr wird sich durch die Nutzung der Ferienwohnungen und Freizeitanlagen erhöhen.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die heutigen Biotope erhalten. Eine Verbuschung ist bei Fortschreiten der Sukzession wahrscheinlich. Die ungenutzten Gebäude werden weiter verfallen, sofern keine Beräumung versiegelter Flächen erfolgt.

#### **4.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Auswirkungen**

Der Umfang der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen hängt im Wesentlichen vom Grad der Neuversiegelung und Biotopveränderungen im Plangebiet ab. Im weiteren Verfahren soll zunächst geprüft werden, inwieweit die bereits erfolgte Entsiegelung von Flächen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens noch angerechnet werden kann. Auf der Ebene der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sagard können daher im Detail noch keine Angaben zum Umfang der Maßnahmen benannt werden. Hierzu ist erst die detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im B-Planverfahren erforderlich.

Grundsätzlich ist ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Nachnutzung bereits vorbelasteter Flächen, Verringerung der Versiegelung und Barrierewirkung durch eine niedrige Grundflächenzahl (GRZ) und eine Ein- und Durchgrünung des Plangebietes anzustreben. Die Durchführung von möglicherweise noch erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ist voraussichtlich im oder im Umfeld des künftigen B-Planes möglich. Denkbar wären die Bepflanzung der umgebenden Wälle sowie eine naturnahe Eingrünung entlang der übrigen Grundstücksgrenzen, sofern dort höherwertige Biotope fehlen.

Für die Herausnahme des Plangebietes aus dem LSG „Ostrügen“ sind weitere Flächen erforderlich.

#### **4.6 Variantenprüfung**

Andere Planungs- oder Standortalternativen unter Berücksichtigung der Ziele der 6. FNP-Änderung werden durch die Gemeinde Sagard nicht gesehen. Die Ausweisung von Bauflächen ist an diesen Standort gebunden, da bestehende Gebäude nachgenutzt werden können und mit der bereits umgebauten Stallscheune ein Gesamtkonzept zur Nutzung der Flächen in Vorwerk entstehen wird.

Die vorhandene Anbindung an das Straßen- und Wegenetz ist optimal und ermöglicht nur geringfügige Erweiterungen, die sich auf das Plangebiet beschränken. Die Nachnutzung des bereits erschlossenen Standortes verringert somit den Verlust unbeeinträchtigter Biotope an anderer Stelle.

#### **4.7 Technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten**

Datenmaterialien aus verschiedenen Veröffentlichungen wurden zur Erstellung des Umweltberichtes zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sagard verwendet. Darüber hinaus erfolgte im März 2008 eine erste Kartierung der überplanten Flächen. Der Vermessungsplan zum Bebauungsplan (HOLST & SOMMER 2008) sowie die Begründung zur FNP-Änderung wurde im Juli 2008 zur Verfügung gestellt.

Details zu einzelnen Bauflächen werden erst im Bebauungsplan festgesetzt und im Umweltbericht zum Bebauungsplan, im Grünordnungsplan und im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung näher betrachtet. Für die Beurteilung der Beeinträchtigung zum Landschafts- bzw. Ortsbild wurde das Kriterium der Sichtbarkeit zugrunde gelegt und vorhandene Strukturen im Umfeld, die Beeinträchtigungen minimieren, berücksichtigt. Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft erfolgte verbal-argumentativ und stützt sich auf allgemeine Kenntnisse.

#### **4.8 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen**

Erhebliche Umweltauswirkungen durch die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sagard werden nicht gesehen. Durch die Nachnutzung eines vorbelasteten Standortes sind die Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft deutlich geringer.

Überwachungsmaßnahmen zur Vermeidung und Kompensation von Umweltauswirkungen, werden im Umweltbericht und Grünordnungsplan zum Bebauungsplan genauer dargestellt mit dem Ziel, unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und geeignete Abhilfemaßnahmen zu prüfen. Es wird davon ausgegangen, dass die später im Bebauungsplan und Grünordnungsplan festgesetzten oder vorgeschlagenen, schutzgutbezogenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen dazu führen, dass erhebliche Umweltauswirkungen zu einem späteren Zeitpunkt nicht auftreten.

Das Monitoring wird umweltbezogene Maßnahmen im Zusammenhang mit dem verbindlichen Bauleitplan, wie Kompensationsflächen, Maßnahmen in Verbindung mit Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen und prognostizierte Festsetzungen (max. Versiegelung) umfassen. Es dokumentiert die Umweltauswirkungen des Bauleitplans, den Überwachungszeitpunkt, die Häufigkeit, den für die Überwachung zuständigen Verantwortlichen sowie Art und Inhalt der Überwachungsmethode, ggf. mit Begründung zu den einzelnen Punkten.

#### 4.9 Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach BauGB, Anlage 1

In der nachfolgenden Tabelle werden die aus der Planung resultierenden Auswirkungen auf die Umwelt zusammengefasst dargestellt:

Schutzgut	Auswirkungen durch die geplanten Festsetzungen	Vermeidung / Minimierung / Kompensation	verbleibende, erhebliche Auswirkungen
<b>Mensch, Gesundheit</b>	geringe Lärm- und Staubbelastung während der späteren Bauphase (temporär), geringer Lärm durch Nutzungen	detaillierte Beschreibung im Umweltbericht und GOP zum B-Plan	werden nicht erwartet
<b>Arten und Lebensgemeinschaften, Schutzgebiete</b>	visuelle Unruhewirkungen während der Bauphase (temporär), vollständiger oder teilweiser Verlust oder Funktionsverlust / -änderung von Biotopen, Herausnahme aus dem LSG erforderlich, keine Auswirkungen auf FFH- oder Vogelschutzgebiete, keine Auswirkungen auf geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG	detaillierte Beschreibung im Umweltbericht zum Bebauungsplan Vorschläge für Maßnahmen im GOP zum B-Plan	werden nicht erwartet
<b>Boden</b>	überwiegend Verlust bereits anthropogen überformter Böden, Voll- und Teilversiegelungen, ggf. Entseidelungen möglich	detaillierte Beschreibung im Umweltbericht zum Bebauungsplan, Vorschläge für Maßnahmen im GOP zum B-Plan	werden nicht erwartet
<b>Grundwasser</b>	zusätzlicher Verlust oder ggf. Vergrößerung der Versickerungsfläche möglich	voraussichtlich Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort oder Rückhaltung; detaillierte Beschreibung im Umweltbericht zum Bebauungsplan	werden nicht erwartet
<b>Klima/Luft</b>	Verlust von Verdunstungsfläche, lokale Erwärmung der befestigten Flächen	detaillierte Beschreibung im Umweltbericht zum Bebauungsplan	werden nicht erwartet
<b>Landschafts-/ Ortsbild</b>	geringe optische Veränderung in einem bereits vorbelasteten Bereich, Erhalt und Ergänzung von Gehölzen im Plangebiet zur Eingrünung großer Baukörper	Überplanung teilweise gestörter Flächen in einem vorbelasteten Raum, detaillierte Beschreibung im Umweltbericht zum Bebauungsplan	werden nicht erwartet
<b>Kultur und Sachgüter</b>	Denkmale sind im Plangebiet zu berücksichtigen; soweit vorhandene Sachgüter, z.B. Leitungen betroffen sind, erfolgt Abstimmung mit den Trägern über Sicherung	Neuplanung von Gebäuden unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes	werden nicht erwartet



## 5. Zusammenfassung

Die hier geplante 6. Änderung des FNP der Gemeinde Sagard verbunden mit künftigen Nutzungsänderungen fügt sich in das Bestandsgebiet, die umgebenden natürlichen und geschützten Faktoren sowie in das Gesamtentwicklungskonzept der Gemeinde Sagard ein.

Die bestehende Gutsanlage Vorwerk wird mit ihrem Entwicklungspotential erfasst und soll unter Berücksichtigung ihrer kulturhistorischen Bedeutung und entsprechend der Möglichkeiten des sporttouristisch ausgerichteten Vorhabens ausgebaut werden. Hier sind neben qualitativen Sicherungen innerhalb des Bestandes quantitative Erweiterungen vorgesehen. Mit der hier angestrebten Änderung der Entwicklungsplanung bekennt sich die Gemeinde Sagard zur kulturhistorischen Bedeutung des ehemaligen Rittergutes Vorwerk und folgt zugleich dem sporttouristischen Entwicklungskonzept der Vorhabenträger.

Die Nutzung ist für das Plangebiet und seine Umgebung auf die Verträglichkeit mit den einzelnen in der voranstehenden Begründung benannten Faktoren zu überprüfen, wobei die verbindliche Bauleitplanung als geeignetes Verfahren Anwendung finden soll. Schutzfaktoren sind mit der Planung zu berücksichtigen, wobei vermutet wird, dass diese die Nutzung in dem dargestellten Umfang zulassen.

Die einzelnen Faktoren der gesamten Erschließung sind zu überprüfen und darzulegen. Im Zuge der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (2), 4 (2) BauGB wurde durch den Landkreis Rügen darauf hingewiesen, dass die Schmutzwasserbehandlung und -ableitung für die vorgesehene Entwicklung des Standortes gegenwärtig nicht gesichert ist. Die Gemeinde wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gemeinsam mit dem Vorhabenträger die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen vereinbaren bzw. veranlassen.

Die Vorhaben stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit dem Grünordnungsplan in seiner Größe und Wertigkeit zu erfassen und zu bewerten sein wird. Hierbei werden die einzelnen Komponenten von Natur und Landschaft vor und nach der geplanten Maßnahme zu ermitteln und zu vergleichen sein.

Sagard, Januar 2011



  
Sagard  
Bürgermeisterin

## 6. Literatur- und Quellenverzeichnis

- ABTS, C. (1998): Die Güter der Insel Rügen und ihre Gärten. Landesentwicklung und Umweltforschung – Schriftenreihe im Fachbereich Umwelt und Gesellschaft, Sonderheft S 12
- GEOLOGISCHE LANDESAMT M-V (1995): Übersichtskarte Böden 1: 500.000
- HOLST & SOMMER (2004): Lage- und Höhenplan für den B-Plan Sportpark Vorwerk
- LANDESAMT FÜR UMWELT UND NATUR M-V (1996): Erster Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern
- LANDESAMT FÜR UMWELT UND NATUR M-V (LAUN M-V 1996): Erster Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern
- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE M-V (1999): Hinweise zur Eingriffsregelung, Schriftenreihe des LUNG M.-V., Heft 3, 1999
- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE M-V (LUNG M-V 2001): Landschaftliche Freiräume
- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE M-V (LUNG M-V 2003): *linfos* Daten
- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE M-V (LUNG M-V 1/2008): Quartalsbericht zur lufthygienischen Überwachung. Materialien zur Umwelt Januar bis März 2008
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND DER PLANUNGSREGION VORPOMMERN (1998): Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern, Neubrandenburg
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND VORPOMMERN (STAND 2007): REGIONALES RAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM
- UMWELTMINISTERIUM M-V (2003): Gutachtliches Landschaftsprogramm M-V

## 7. Rechtsgrundlagen

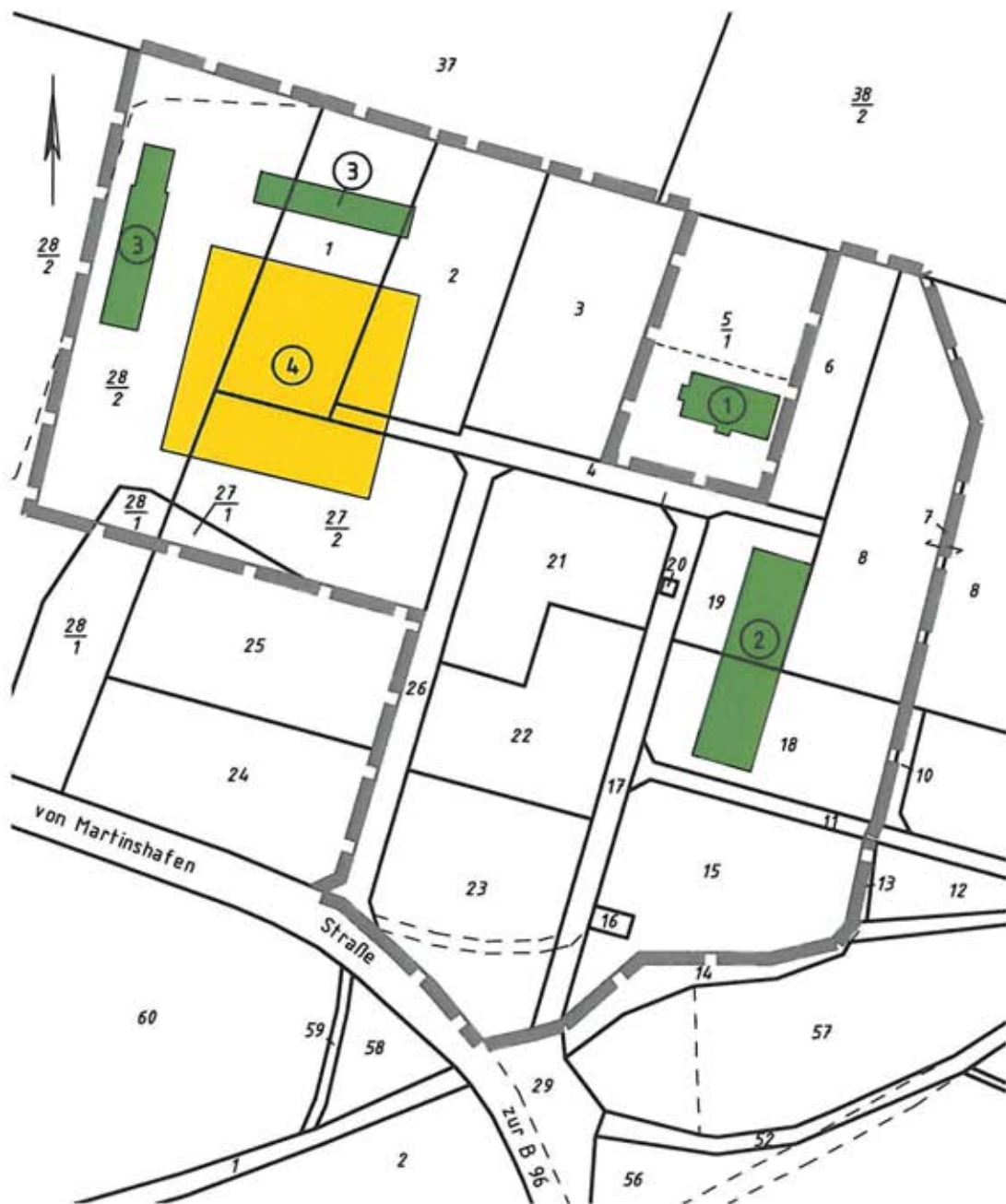
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV '90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, I, S. 58),
- Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in der Fassung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern (LWaG M-V) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669) geändert durch Artikel 3 Nr. 4 des Gesetzes vom 1. August 2006 (GVOBl. M-V S. 634)
- Kommunalverfassung für das Land M-V (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVOBl. M-V 2004, S. 205) geändert durch Artikel 4 des Gesetzes v. 10. Juli 2006 (GVOBl. M-V S. 539)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern - NatSchAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66).
- FFH-Richtlinie: Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie 92/43/EWG, geändert durch die Richtlinie 97/62/EG vom 27.10.1997
- Vogelschutz-Richtlinie: Richtlinie des Rates 79/409/EWG vom 02.04.1979, geändert durch die Richtlinie 97/49/EG vom 29.07.1997
- FFH-Erlass (2004): Hinweise zur Anwendung der §§ 18 u. 28 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes M-V vom 16.7.2002, geänd. durch Erlass v. 31.8.2004 (Stand 21.10.2005)

## Lage vorgesehener Geltungsbereich

Überplant werden voraussichtlich folgende Flurstücke

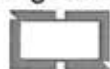
der Gemarkung Vorwerk Flur 2:

Flurstücke 1, 2, 3, 4, 6, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 27/1, 27/2 sowie teilweise 8, 11, 28/1, 28/2



Maßstab ca. 1:2000

## Legende



vorgesehener Geltungsbereich vBP Nr.10



Bestand



Planung

①

ehemaliges Herrenhaus

②

ehemalige Stallscheune – jetzt Wohnhaus mit Ferienwohnungen

③

Stallgebäude – geplante Umnutzung

④

geplante Tennishalle