

Zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sagard für den Bereich des sich in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 „Vorwerk“ (Bereich des ehemaligen Gutshauses in Vorwerk) in Sagard

Das Plangebiet umfasst die historische Anlage des Gutes Vorwerk auf der Gemarkung Vorwerk, Flur 2, südwestlich der Ortslage Sagard. Das Plangebiet (16. Änderungsbereich des Flächennutzungsplans) umfasst knapp 5,3 ha.

Die Anlage „Vorwerk“ mit historischem Gutshaus und sanierter ehemalige Stallanlage wird als Übernachtungsmöglichkeit für Gäste (Appartements) genutzt. Mit der Planung sollen das touristische Angebot in der Gemeinde und insbesondere im Siedlungsbereich „Vorwerk“ mit seinem historischen Gebäudebestand ergänzt und Angebotslücken weiter geschlossen werden. Die aktuellen Nutzungen beruhen auf gebäudeweise erteilten Einzelgenehmigungen. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden die bestehende touristische Nutzung planerisch bestätigt und die bauliche Erweiterung für das gesamte Areal vorbereitet. Ziel ist neben dem Ausbau von Übernachtungsmöglichkeiten auch die Entwicklung weiterer touristischer Infrastruktur unter der Berücksichtigung des Erhalts denkmalwürdiger Substanz sowie eine denkmalgerechte Ergänzung des Plangebiets. Die Nutzungsaufgabe im westlichen Anlagenbereich hat auf Grund des langjährigen Leerstands zu einer städtebaulichen Brache geführt, die im Rahmen der Gesamtsanierung in eine sinnvolle Nutzung überführt werden soll. Planerisch konkret umgesetzt wird das Vorhaben mit entsprechender Festsetzungstiefe in einem Bebauungsplan in einem parallelen Planverfahren.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Schutzgebietskulissen von internationalen Schutzgebieten. Auf Grund der Entfernung von ca. 650 m zum nächst dichtesten internationalen Schutzgebiet (GGB DE 1446-302 Nordrügensch Boddenlandschaft/ VSG 1446-401 Binnenbodden von Rügen) bestehen keine vorhabenbedingten Beeinträchtigungen für internationale Schutzgebiete.

Das Plangebiet befindet sich derzeit noch vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) 81 Ostrügen. Die Schutzgebietskulisse des LSG 81 befindet sich derzeit jedoch in einer Phase der Umstrukturierung. Die Hofstelle Vorwerk wird hinsichtlich der Neustrukturierung berücksichtigt und wird sich zukünftig außerhalb der Schutzgebietskulisse befinden. Eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Vorgaben der Schutzgebietsverordnung ist somit gegeben.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Durch die Standortwahl wird der Eingriff in das Schutzgut Fläche dahingehend minimiert, dass keine gänzlich unbeanspruchten Freiflächen zur Realisierung der Planung verwendet werden. Zudem ist das Vorhaben nicht dazu geeignet, Zerschneidungen ungestörter Freiräume herbeizuführen. Durch die Überplanung einer baulich vorgeprägten Fläche ist das Schutzgut Fläche vom Vorhaben nicht betroffen. Alternativstandorte mit noch geringeren Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche stehen im unmittelbaren Umfeld nicht zur Verfügung. Durch die Änderung einer im Siedlungszusammenhang gelegenen Fläche werden keine ungestörten Landschaftsräume zerschnitten bzw. fragmentiert.

Alleen oder Baumreihen bestehen innerhalb des Plangebiets nicht. Die vorhabenbedingte Entnahme von Einzelbäumen ist nicht vermeidbar. Die mit der Entnahme verbundenen Kompensationen werden gemäß Baumschutzkompensationserlass des Landes Mecklenburg-Vorpommern bzw. der Baumschutzsatzung der Gemeinde Sagard auf der Ebene der Bauleitplanung geregelt.

Innerhalb des Plangebiets und dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Waldflächen gemäß § 2 LWaldG M-V. Vorhabenbedingte Auswirkungen auf Waldflächen sind somit nicht zu erwarten.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein gemäß § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop (Naturnahes Feldgehölz). Zudem ist ein südlich angrenzend verlaufender Teilbereich des Sagarder Bachs als geschütztes Biotop ausgewiesen. Weitere Biotope (Gewässer- und Gehölzbiotope) befinden sich im unmittelbaren Umfeld (südlich/ östlich) des Plangebiets. Die geplanten Bautätigkeiten werden überwiegend im Nordwesten des

Plangebiets umgesetzt. Der südöstliche Bereich und die dort liegenden Biotopstrukturen werden von den Planungen nicht berührt. Zeitgleich liegt durch die vorhandene Bebauung und Nutzung eine Beeinträchtigung der Biotope vor, die nach Umsetzung des Vorhabens nicht über das bestehende Maß hinaus bestehen wird. Somit kann eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen ausgeschlossen werden.

Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Planungen. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft wurden überschlägig ermittelt und können durch Einzahlung in ein verfügbares Ökokonto in der betroffenen Landschaftszone bzw. durch die Umsetzung von kompensationsmindernden Maßnahmen ausgeglichen werden. Eingriffe in den lokalen Einzelbaumbestand werden auf der Ebene der Bauleitplanung ermittelt, der Ausgleich ist nachzuweisen. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung flächenscharf zu bilanzieren, der Ausgleich ist nachzuweisen.

Im Regelverfahren mit Umweltbericht wurden Hinweise und Anregungen vom Landkreis Vorpommern-Rügen, dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, vom Wasser- und Bodenverband Rügen, von der EWE Netz GmbH sowie vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Greifswald abgegeben, die berücksichtigt wurden.