



22.02.2001

Flächennutzungsplan der Gemeinde Sagard

Landkreis Rügen

Erläuterungsbericht

*Original beim
OVG Geestmünde*

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
2. Übergeordnete Grundlagen
 - 2.1 Lage
 - 2.2 Geographische und geologische Grunddaten
 - 2.3 Siedlungsgeschichte
 - 2.4 Denkmalpflege
 - 2.5 Bodendenkmalpflege
 - 2.6 Planerische Einordnung in die Region
3. Ziele der Planung
 - 3.1 Eigenbedarf
 - 3.2 Zuzug
4. Siedlungsstruktur
 - 4.1 Wohnbauflächen
 - 4.2 Gemischte Bauflächen
 - 4.3 Gewerbliche Bauflächen
 - 4.4 Sondergebiet Ferienhäuser (SO₁)
 - 4.5 Sondergebiet Hotel (SO₂)
 - 4.6 Sondergebiet Sport (SO₃)
 - 4.7 Sondergebiet Hafen (SO₄)
 - 4.8 Sondergebiet Reiterhof (SO₅)
 - 4.9 Sondergebiet Handel (SO₆)
 - 4.10 Siedlungen im Außenbereich
5. Gemeinbedarfsvorsorge
 - 5.1 Gemeindeverwaltung
 - 5.2 Kindereinrichtung, Schule
 - 5.3 Kirche
6. Grünstruktur
 - 6.1 Allgemeines
 - 6.2 Genutzte Grünflächen
 - 6.3 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 6.4 Gewässer
 - 6.5 Landwirtschaft
 - 6.6 Wald
7. Verkehrsinfrastruktur
 - 7.1 Klassifizierte Straßen
 - 7.2 Gemeindestraßen
 - 7.3 Ruhender Verkehr
 - 7.4 Bahnanlagen
 - 7.5 Öffentlicher Personennahverkehr
 - 7.6 Überörtliche Rad- und Wanderwege
8. Ver- und Entsorgung
 - 8.1 Wasser und Abwasser
 - 8.2 Energie
 - 8.3 Abfallentsorgung
 - 8.4 Kommunikation
9. Rohstoffversorgung
10. Flächenbilanz
 - 10.1 Flächen der Ortsteile
 - 10.2 Zusammenfassung
11. Hinweise

1. Allgemeines

Die Gemeinde Sagard stellt zur Vorbereitung und Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Realisierung des Entwicklungskonzeptes der Gemeinde einen Flächennutzungsplan (F-Plan) auf. Der F-Plan stellt für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Nutzung entsprechend den vorhersehbaren Erfordernissen der Gemeinde unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie sonstiger übergeordneter Planungen in den Grundzügen dar. Die Gemeinde Sagard legt damit ihre städtebaulichen Ziele fest, die sie in den nächsten 10 bis 15 Jahren verfolgen will.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sagard hat bereits in Ihrer Sitzung am 13.09.1990 die Aufstellung des F-Planes beschlossen. Der daraufhin erarbeitete Entwurf vom November 1991 und Mai 1992 entsprach den damaligen Zielen der Gemeinde. Zwischenzeitlich sind die Grundlagen, die einer Bearbeitung des F-Planes zugrunde liegen, genauer definiert. Der vorhandene Entwurf des F-Planes ist mit diesen nicht mehr vereinbar, so daß seine Überarbeitung erforderlich wurde. Die Gemeinde hat daher am 19.10.1998 einen erneuten Vorentwurf gebilligt, diesen frühzeitig den Bürgern vorgestellt und den Trägern öffentlicher Belange zu Stellungnahmen übersandt. Anschließend wurden die am 25.03.1999, 16.12.1999 und 30.03.2000 beschlossenen Entwürfe öffentlich ausgelegt und den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme übersandt.

Im geänderten Entwurf des Flächennutzungsplanes vom 16.12.1999 sind die Bauflächen in wesentlich geringerem Umfang ausgewiesen als im ehemaligen Entwurf. Auch gegenüber dem Vorentwurf des Jahres 1998 und Entwurf vom März 1999 erfolgte aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen und zwischenzeitlichen Abstimmungen eine weitere Reduzierung bzw. Präzisierung. Die Ermittlung der erforderlichen Bauflächen erfolgte anhand des Bestandes und des tatsächlichen Bedarfes für eine Neubebauung.

Die Aufstellung dieses Flächennutzungsplanes erfolgt zu einer Zeit, in der einige Einflußgrößen, die üblicherweise einer derartigen Planung zugrunde liegen, noch nicht vollständig bestimmt sind: Das Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP Vorpommern) wurde am 18.03.1998 beschlossen und zur Genehmigung eingereicht. Die Genehmigung wurde am 08.09.1998 durch das Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt mit Auflagen erteilt. Desweiteren sind die Abgrenzungen der Landschafts- und Naturschutzgebiete noch Änderungen unterworfen. Daher sind die Rahmenbedingungen der vorbereitenden Bauleitplanung noch nicht endgültig bestimmt. Für die Gemeinde Sagard betrifft dies z. B. die Einordnung in die Region, die Änderung von Abgrenzungen von Schutzgebieten für Natur und Landschaft (Meldung von Gebieten nach der europäischen Flora-Fauna-Habitat Richtlinie) sowie den weiteren Ausbau der touristischen Infrastruktur in der Region. Desweiteren trat am 01.01.1998 das neue Bau- und Raumordnungsgesetz in Kraft, das auch für die vorbereitende Bauleitplanung geänderte Rechtsgrundlagen schafft, die bei der weiteren Bearbeitung des F-Planes beachtet werden müssen.

Dieser Erläuterungsbericht gehört zur abschließend beschlossenen Fassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sagard vom 20.07.2000, (ergänzt um die entsprechend gekennzeichneten Erläuterungen der mit dem Beitrittsbeschluss vom 22.02.2001 erfolgten Änderungen bzw. Ergänzungen, die aus der Teilgenehmigung bzw. Teilversagung des Ministeriums f. Arbeit u. Bau des Landes M-V vom 19.12.2000 resultieren.)

Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP Vorpommern) vom 08.09.1998
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) vom 21.07.1998
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern vom April 1996

2. Übergeordnete Grundlagen

2.1 Lage

Die Gemeinde Sagard liegt ca. 11 km nördlich des Mittelzentrums Bergen und ca. 3 km westlich des Unterzentrums Sassnitz. Nachbargemeinden sind innerhalb des Landkreises Rügen die Gemeinde Lohme im Norden, die Stadt Sassnitz im Osten und Südosten, die Gemeinde Lietzow im Süden sowie die Gemeinde Glowe im Nordwesten. Im Westen grenzt das Gemeindegebiet an den Großen Jasmunder Bodden.

Die Gemeinde Sagard ist verwaltungstechnisch dem Amt Jasmund zugeordnet, welches seinen Sitz in Sagard hat.

2.2 Geographische und geologische Grunddaten

Das Gemeindegebiet umfaßt rund 2.810 ha, von denen der Großteil landwirtschaftlich genutzt wird. Die Zahl der Einwohner in den zum Gemeindeterritorium gehörigen Ortschaften Sagard, Gummanz, Neddesitz, Polkvitz, Promoisel, Marlow, Quatzendorf, Volksitz, Hoch Selow, Neuhof und Vorwerk beträgt 3.394 ha (Stand 02.06.1998).

Innerhalb des Gemeindegebietes ist ein großer Anteil zu schützender Landschaftsbestandteile (Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“, Nationalpark „Jasmund“, ehemalige Kreideabbauflächen, Teiche und Tümpel, Ackersölle und Gräben) vorhanden.

Im Bereich der Ortslage Quatzendorf ist ein Kreidetagebau vorhanden, der bis auf das Gebiet der Stadt Sassnitz reicht. Im Bereich der Ortslage Promoisel sind Kreidevorkommen vorhanden, die im Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP Vorpommern) als Vorranggebiet Rohstoffsicherung ausgewiesen sind.

Im Bereich der Ortslagen Neddesitz und Polkvitz bestehen Schutzzonen für Grund- und Oberflächenwasser (Trinkwasserschutzzonen).

„Der oberflächennahe geologische Untergrund der für die Bebauung vorgesehenen Flächen besteht überwiegend aus nichtbindigen und bindigen Sedimenten, die grundsätzlich eine tragfähigen Baugrund darstellen. (...) Der obere Grundwasserleiter ist im Plangebiet nach

der Hydrogeologischen Karte M 1 : 50000 (HK 50) vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen in Teilflächen nicht geschützt. (...) Der Flurstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt nach der (HK 50) im ungeschützteren Grundwasserbereich > 2 - 5 m, andernfalls < 10 m. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach Westen bis Südwesten.

Eventuell kontaminiertes Grundwasser könnte den im SW gelegenen Schilfgürtel mit seinem vorgelagerten Grünflächenbereich gefährden." (GEOLOGISCHES LANDESAMT MECKLENBURG – VORPOMMERN, Stellungnahme zum Vorentwurf des F-Plan, Schwerin, 16.12.1998)

2.3 Siedlungsgeschichte

Das Gebiet war in den vergangenen Jahrhunderten wirtschaftlich hauptsächlich von der Landwirtschaft, dem Fischfang und später von der Versorgung der angrenzenden Tourismusgebiete geprägt. Die in der Gemeinde vorhandenen Flächen und kleineren Orte waren außerdem durch den Kreideabbau und die für die Verschiffung der Kreide notwendige Infrastruktur gekennzeichnet. Der Kreideabbau erfolgt auch heute noch, allerdings hat sich der Transport der Kreide vor allem auf die Straße verlegt.

1250 wurde der Ort Sagard gegründet. 1794 gründete dann der Pastor Heinrich Cristoph von Willich die Brunnen-, Bade- und Vergnügungsstadt Sagard. Vor allem auf Rügen heute bekannten Seebädern (z. B. Binz, Baabe, Sellin, Göhren) wurde Sagard als Quellbad das erste Bad überhaupt auf der Insel. Heute sind allerdings nur noch Überreste vom Bad Sagard in der Brunnenau und im historischen Ortskern erkennbar.

Der Reichtum des Ortes gründete vor allem auf den Kreideabbau im Nordosten und deren Verschiffung über den Martinshafen am Großen Jasmunder Bodden. Die ehemalige Kreidebahn ist heute zu einem Feldweg verkümmert. Der Hafen hat keine wirtschaftliche Funktion mehr. Heute sind hier private Bootsschuppen und Anlegestellen vorhanden.

Die Entwicklung des Wohnungsbaues erfuhr in Sagard in den 80-er Jahren einen großen Aufschwung durch den Bau des Fährhafens Neu Mukran. Sagard entwickelte sich als Wohnstandort für diesen und für Angehörige der ehemaligen NVA. In dieser Zeit entstanden die Neubaugebiete in Sagard. Durch die steigende Bedeutung des Fährhafens Neu Mukran wird Sagard durch die Nähe zum Fährhafen auch weiterhin bevorzugter Wohnstandort für diesen bleiben.

Sagard ist heute Durchgangsort des Fremdenverkehrs nach Wittow und zur Schaabe. Der Ausbau der touristischen Infrastruktur in Sagard wurde in den letzten Jahren vorangetrieben. Es entstanden Pensionen, Hotels und gastronomische Einrichtungen, die ein Verweilen der Erholungssuchenden im Ort ermöglichen. Zur Zeit befindet sich in Neddesitz ein Feriendorf mit Hotel im Bau, das einen Anstieg der Urlauberzahlen, die in der Gemeinde Sagard übernachten, bewirken wird. Der Ausbau der touristischen Infrastruktur muß weiterhin vorangetrieben werden, um den Fremdenverkehr und die Naherholung zu einem Wirtschaftsfaktor zu entwickeln. Auf der Grundlage des Tourismus wird der Erhalt vorhandener und die Ansiedlung neuer Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe und damit der wirtschaftliche Aufschwung der Gemeinde ermöglicht.

2.4 Denkmalpflege

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich einige dem Denkmalschutz unterliegende Objekte bzw. Gebäude, die nachrichtlich in den F-Plan übernommen wurden. Gemäß Denkmalliste des Landkreises Rügen handelt es sich hierbei um folgende Objekte:

- Friedhof der Namenlosen, Martinshafen
- Gutsanlage mit Herrenhaus, 2 Ställen, Gutshofmauer und Park in Neddesitz
- Straße von Neddesitz nach Sagard, Kopfsteinpflasterung
- Appollonienmarkt 12 in Sagard, Wohnhaus (Radvan) mit Stallanbau
- August-Bebel-Straße 1 in Sagard, Wohnhaus
- August-Bebel-Straße 44 in Sagard, Pfarrhaus
- Bahnhof in Sagard, Stationsgebäude (Deutsche Bahn AG)
- Brunnenauwe in Sagard, Parkanlage
- Ernst-Thälmann-/Quatzendorfer Straße in Sagard, Gedenkstein für die Völkerschlacht
- Ernst-Thälmann-Straße 32 in Sagard, Schule
- Ernst-Thälmann-Straße 37 in Sagard, Rathaus
- Ernst-Thälmann-Straße 46 in Sagard, Wohnhaus
- Kapellerstraße 6 in Sagard, Wohnhaus
- Kirche in Sagard
- Markt 3 in Sagard, Saalbau
- Mühle in Sagard (Paltrockmühle)
- Straße von Sagard nach Lohme (Kreisstraße 4), Kopfsteinpflasterung
- Gutsanlage mit Gutshaus und Stallscheune in Vorwerk
- Gutshaus in Polkvitz
- Opferstein südlich des Bakenberges
- Der Dobberworth an der Bundesstraße 96

Aus Maßstabsgründen werden nicht alle aufgeführten, unter Denkmalschutz stehenden Gebäude bzw. Objekte in die Planzeichnung übernommen.

2.5 Bodendenkmalpflege

Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 des DSchG M-V Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u. a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V).

Im Gebiet der Gemeinde Sagard sind umfangreiche Bodendenkmale bekannt, die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet sind. Es handelt sich zum einem um Bodendenkmäler, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung – auch der Umgebung – gem. § 1 Abs. 3 DSchG M-V (vgl. auch § 7 Abs. 1 b DSchG M-V) nicht zugestimmt wird. Diese Bereiche liegen innerhalb der Gemeinde außerhalb der ausgewiesenen Bauflächen. Eine Überbauung bzw. Nutzungsänderung ist nicht beabsichtigt.

Zum anderen sind Bodendenkmale eingetragen, deren Veränderung oder Beseitigung gem. § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aus-

sicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die Bedingungen sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung bzw. konkreter Baugenehmigungen einzuhalten.

Werden bei Erdarbeiten zufällig Bodendenkmale neu entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige (vgl. LANDESAMT FÜR BODENDENKMALPFLEGE – ARCHÄOLOGISCHES LANDESMUSEUM – M-V, Stellungnahme zum Vorentwurf des F-Plan, Stralsund, 14.12.1998)

Nach dem Landesnaturschutzgesetz M-V vom August 1998 sind Geotope vor Abgrabungen und Veränderungen zu bewahren. Im Gemeindegebiet befinden sich folgende und in der Planzeichnung gekennzeichnete Geotope (vgl. Stellungnahme geologische Landesamt vom 16.12.1998):

- Findling „Opferstein“ nordwestlich Gummanz
- aufgelassener Kreidebruch „Kleiner Königstuhl“ nördlich Gummanz
- aufgelassener Kreidebruch am Kiberg nördlich Gummanz
- Quelle „Brunnenaue“ östlich Ortslage Sagard (im denkmalgeschütztem Park)

2.6 Planerische Einordnung in die Region

Die Gemeinde Sagard ist der Planungsregion Vorpommern zugeordnet und liegt nördlich des Mittelzentrums Bergen und westlich des Unterzentrums Sassnitz.

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern ist Sagard ländlicher Zentralort und stellt damit einen Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung dar. „Die Gemeinde Sagard wird nach dem in Aufstellung befindlichen Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP VP) die Funktion eines ländlichen Zentralortes auszuüben haben (vgl. Ziel 2.2.5 [1] RROP VP). Bei zur Zeit 3.582 Einwohnern in Sagard (Stand 31.12.1994) und 5.468 Einwohnern im zugehörigen Nahbereich sind die erforderlichen Siedlungsgrößenordnungen vorhanden (vgl. Begründung RROP VP Seite 33). Damit stellt die Gemeinde Sagard nach den raumordnerischen Zielen zur Siedlungsstruktur einen Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung dar und hat damit gemäß Ziel 5.1 [2] RROP VP, die Möglichkeit, eine über den unmittelbaren Eigenbedarf hinausgehende Siedlungstätigkeit zu planen.“ (AMT FÜR RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG VORPOMMERN, Raumverträglicher Entwicklungsrahmen der Gemeinde Sagard im Prognosezeitraum unter Beachtung der Bauleitplannungen Neddesitz und Wohnpark Sagard, Greifswald, 10.06.1996)

Zum geänderten Entwurf vom 16.12.1999 nimmt das Amt f. Raumordnung u. Landesplanung VP (landesplanerische Stellungnahme vom 11.02.2000) wie folgt Stellung: (...) „Zu den Darstellungen im aktuellen Entwurf zu Wohnbau-, Misch- und Gewerbegebietsflächen habe ich keine Bedenken. Auch der Darstellung zur Rohstoffsicherung und den Darlegungen zur Windenergienutzungen stimme ich zu. Bezüglich der nördlich und südlich des Reiterhofes Neddesitz neu dargestellten 3 ha Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung (SO₁) sowie zu m. E. überzogenen SO-Flächendarstellung im Ortsteil Neuhof (SO₁) habe ich dagegen erhebliche Bedenken.“ (...)

Damit muss ebenfalls eine angemessene Versorgung der Bevölkerung des Nahbereichs mit Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs (Grundversorgung) gewährleistet werden. Zur Grundausstattung gehören im allgemeinen der Sitz einer Amtsverwaltung, Grund- und Hauptschule, Einrichtungen der Kinderbetreuung, ein Allgemeinmediziner, die Zweigstelle eines Kreditinstitutes, eine Poststelle sowie verschiedene Einrichtungen des Einzelhandels. Über die genannten Einrichtungen verfügt der Ortsteil Sagard. Die vorhandenen Grundversorgungseinrichtungen müssen in ihrer gesamten Breite erhalten und ggf. sogar ausgebaut werden.

Der zu Sagard gehörende Nahbereich umfaßt derzeit mit den Gemeinden Sagard (3.400 Einwohner), Glowe, Lohme und Lietzow insgesamt 5.221 EW (Einwohner) (Stand 30.06.1998).

Der Verdichtung der vorhandenen Ortslagen ist der Vorrang gegenüber der Ausweisung von neuen Bauflächen zu geben. Eine ausgewogene Funktionsmischung von Wohnen, Arbeiten, Dienstleistung und Erholung soll dabei erreicht werden.

In den zentralen Orten sind ausreichend Flächen für Betriebe des produzierenden Gewerbes, des Handwerks, des Handels und der privaten Dienstleistungen zur Verfügung zu stellen. Bei der Ausweisung dieser Flächen ist eine realistische Bedarfseinschätzung vorzunehmen. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind hinsichtlich der Größe und des Sortiments den regionalen Kaufkraftbedingungen und der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde anzupassen. Innerhalb der Gemeinde Sagard sind 181 Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorhanden, deren Bestand durch die entsprechende Ausweisung von Bauflächen im F-Plan gesichert werden soll.

Durch das Gemeindegebiet verläuft die Bahnstrecke Stralsund - Sassnitz. Ein Haltepunkt ist innerhalb der Gemeinde in Sagard vorhanden. Desweiteren verlaufen durch das Gemeindegebiet die überregionale Achse [Lübeck - Wismar - Rostock] - Stralsund - Sassnitz - [Skandinavien/Baltikum] (Bundesstraße 96) und die innerregionale Achse Altenkirchen - Sagard - Sassnitz - Binz - Sellin - Göhren. (Landesstraße 30).

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP Vorpommern) ist die Gemeinde Sagard als Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen. Das gesamte Gemeindegebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“. In das nördliche Gemeindegebiet ragt der Nationalpark „Jasmund“. Desweiteren ist im RROP Vorpommern im Bereich der Ortslage Neddesitz ein Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege vorhanden. Das übrige Gebiet der Gemeinde Sagard ist als ein Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Ausgenommen davon sind die Ortslagen Neddesitz, Sagard und Marlow.

Die Gebiete zwischen den Ortslagen Sagard und Neddesitz sowie nördlich von den Ortslagen Neddesitz und Polkvitz sind im RROP Vorpommern als Vorranggebiet für die Trinkwassersicherung ausgewiesen. Im Bereich der Ortslage Promoisel sind Kreidevorkommen vorhanden, die im RROP Vorpommern als Vorranggebiet Rohstoffsicherung ausgewiesen sind.

3. Ziele der Planung

Die vorliegende abschließend beschlossene Fassung des Flächennutzungsplanes weist gegenüber dem Entwurf vom Mai 1992, z. T. gegenüber dem Vorentwurf vom Oktober 1998 und den Entwürfen vom März und Dezember 1999 Bauflächen in wesentlich geringerem Umfang aus. Für die Neuausweisung von entsprechenden Bauflächen wurde der tatsächliche Bedarf ermittelt. Damit enthält der vorliegende Entwurf nur Ausweisungen, die dem Bestand und dem Bedarf an Neubebauung entsprechen. Dies führte zu der wesentlichen Reduzierung von Bauflächen gegenüber dem bisherigen Entwurf.

Ausgehend von den natürlichen Gegebenheiten werden die Hauptfunktionen der Gemeinde Sagard im Wohnen und im Freizeit / Tourismusbereich gesehen. Der Freizeit / Tourismusbereich wird durch den Handwerks- und Dienstleistungsbereich ergänzt, der die Voraussetzung für die Erfüllung der Aufgaben eines ländlichen Zentralortes ist. Die Gemeinde ist daher bestrebt, ihre Ortslagen entsprechend den aus der übergeordneten Planung abgeleiteten Erfordernissen zu entwickeln. Dabei werden in Sagard als zentralem Ort der Gemeinde neben der Hauptfunktion Wohnen, Misch- und Gewerbegebiete für Gewerbe, Handel, Handwerk und Versorgung vorgesehen. In den anderen Ortslagen erfolgt anhand der vorhandenen Nutzungen die Ausweisung von Wohn- und gemischten Bauflächen sowie Gebieten für Ferienwohnungen und Hotels.

Der Ortsteil Sagard hat aufgrund seiner zentralen Lage innerhalb der Gemeinde und der guten Anbindung an das Mittelzentrum Bergen und an das Unterzentrum Sassnitz über die B 96 in Zukunft vielfältige Aufgaben zu übernehmen. In direktem Anschluß an die Ortslage Sagard liegt die Ortslage Marlow. Beide Ortslagen sind nur noch durch eine Straße voneinander getrennt und werden im Rahmen des F-Planes als gesamte Ortslage Sagard betrachtet. Die Gemeinde Sagard sieht für ihren zentralen Ort neben der Entwicklung als Wohnstandort die Festigung und Verbesserung der Bedeutung des Ortes in Bezug auf die Wirtschaft sowie die soziale und kulturelle Infrastruktur vor. Daher soll die Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Gewerbebetriebe und Betriebe des Handwerks, des Handels sowie der privaten Dienstleistungen durch entsprechende Ausweisungen von Misch- und Gewerbegebietsflächen innerhalb des Ortsteiles erfolgen. Desweiteren sollen für die Ansiedlung von weiteren Gewerbe- und Handwerksbetrieben die Voraussetzungen geschaffen werden. Dabei werden sich die entsprechenden Ausweisungen am tatsächlichen Bedarf orientieren. Nur durch die Schaffung dieser Voraussetzungen ist der Ortsteil Sagard in der Lage, die zentralörtlichen Funktionen wahrzunehmen.

Der Ortsteil Neddesitz wird ebenfalls in seinem Bestand gesichert. Außerdem erfolgt die Ausweisung neuer Bauflächen, die im Zusammenhang mit der bereits im Bau befindlichen Hotel- und Ferienwohnanlage Jasmund mit 150 Ferienwohnungen und einem Hotel in Neddesitz stehen. Desweiteren sind bereits rechtskräftig neue Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete im Vorhaben- und Erschließungsplan ausgewiesen. Im Rahmen des bereits in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan werden weiter Sondergebiete für Ferienhäuser dargestellt. Der Ortsteil soll neben den Wohnfunktionen hauptsächlich für den Tourismus ausgebaut werden.

Die Ortsteile Quatzendorf, Promoisel, Polkvitz, Vorwerk, Gummanz, Volksitz und Hoch Seelow sollen im Außenbereich verbleiben. Damit sind dort nur Vorhaben gem. § 35 BauGB möglich. Die typische Struktur dieser Ortsteile kann damit teilweise erhalten werden.

Entsprechend den Ausweisungen im RROP Vorpommern soll die Gemeinde Sagard als Tourismusentwicklungsraum ausgebaut werden. Es ist die Schaffung neuer touristischer Kapazitäten vorgesehen, wobei mit den natürlichen Grundlagen des Fremdenverkehrs schonend umgegangen wird.

Insbesondere die Errichtung des Golfplatzes erfordert neue Überlegungen zur Absicherung durch ausreichende Übernachtungsmöglichkeiten. In der Umsetzung wird es daher mit der bauleitplanerischen Sicherung dieser Anlage zu einer Überplanung des Vorhaben- und Erschließungsplan in Neddesitz kommen, bei der noch nicht bebaute Bereiche zum einem von Wohnbauland zu Sondergebieten für weitere touristische Einrichtungen und auch für Ferienhäuser umgewidmet werden sollen. Darüber hinaus werden auch die Bereiche östlich der vorhandene Ortslage für eine weitere Ferienhausbebauung vorgesehen. Diese sind für die individuelle Errichtung von Ferienwohnungen auf größer geschnittenen Grundstücken vorgesehen und sollen sich damit in der Angebotsqualität von den Wohnungen der Hotel- und Ferienanlage unterscheiden.

Bezüglich der Beherbergungskapazität, die derzeit bei 49 erfassten Betrieben einschließlich des schon fertiggestellten Teiles der Hotel- und Ferienanlage in Neddesitz ca. 1.130 Betten beträgt, beabsichtigt die Gemeinde insbesondere durch die verträgliche Ansiedlung weiterer Ferienwohnungen eine Steigerung auf ca. 1.700 Betten. Dies entspricht am Ende des Planungszeitraumes einem Verhältnis von 0,52 Fremdenbetten je Einwohner.

Für die Hotel- und Ferienanlage Jasmund ist die Errichtung eines Golfplatzes zur Erweiterung des vorhandenen Angebotes an Freizeiteinrichtungen beabsichtigt. In diesem Zusammenhang ist voraussichtlich eine Wandlung von den derzeitigen Mischgebiets- und Wohnbauflächen in Ferienwohnungen bzw.- sonstige Freizeiteinrichtungen notwendig. Mit der Umsetzung des geplanten Golfplatzes und den ggf. erfolgenden Ausweisungen sonstiger Freizeiteinrichtungen wird hier eine starke Nachfrage nach differenzierten und attraktiven Ferienwohnungen erwartet. Unter der Prämisse den Ortsteil Neddesitz überwiegend für den Tourismus zu entwickeln werden hier im F-Plan bereits weitere Flächen zur Abrundung der Ortslage ausgewiesen. Aufgrund der Komplexität, dieser die gesamte Entwicklung Neddesitz betreffenden Ergänzungen, können hier bis zur erforderlichen Fertigstellung des F-Planes keine abschließende Aussagen getroffen werden. Eine Anpassung der verbindlichen Bauleitplanung ist jedoch erst mittelfristig zu erwarten, so dass diese Planung parallel mit der Bauleitplanung für den geplanten Golfplatz durchgeführt werden kann.

Im F-Plan ist eine Fläche für diesen Golfplatz nicht ausgewiesen. Die Errichtung eines derartigen Platzes erfordert eine Umweltverträglichkeitsprüfung und ein Raumordnungsverfahren. Um die Bearbeitung des F-Planes und die Entwicklungen innerhalb der Gemeinde nicht zu behindern, wird der Ausgang dieser Prüfungen abgewartet. Erst wenn diese positiv beschieden sind, wird der F-Plan im Parallelverfahren zum erforderlichen B-Plan durch die Ausweisung der für den Golfplatz notwendigen Fläche ergänzt. Die Einleitung der Umweltverträglichkeitsprüfung zum Raumordnungsverfahren ist bereits erfolgt. Darüber hinaus wird die derzeit absehbare Entwicklung eine Änderung von Teilen des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan bei Allgemeine Wohngebieten und Mischgebieten erfordern. Diese Änderungen können dann gemeinsam bei der verbindlichen Bauleitplanung für den Golfplatz berücksichtigt werden.

Die weiter zu nennenden Potentiale im touristischen Bereich (Wassersport, Wellness, Kur, Ökotourismus) der Gemeinde werden durch die o. g. generellen Zielsetzungen nicht in Frage gestellt. Diese Bereiche können sich, auch unter der Nutzung von Synergieeffekten, in der Gemeinde weiterentwickeln und finden dementsprechend in den sonstigen gemeindlichen Überlegungen zur Ansiedlung ihre Berücksichtigung..

Die Gemeinde strebt an, den Martinshafen wieder auszubauen und Liegeplätze z. B. für Wasserwanderer mit den dazugehörigen notwendigen Einrichtungen anzubieten. Gleichzeitig könnten einige Ferienwohnungen als Übernachtungsmöglichkeit für Segler und Wasserwanderer entstehen.

Das ehemalige Kinderferienlager in Neuhof und das Gebiet nordwestlich von Neuhof werden nicht mehr genutzt und die noch vorhandenen Gebäude befinden sich in einem desolaten Zustand. Der südöstliche Teil von Neuhof ist als Sondergebiet Ferienhäuser ausgewiesen. Da die dort beabsichtigte Um- bzw. Weiternutzung für touristische Zwecke ist keine Erweiterung der Ortslage. Hier wird bereits auf dem Gelände des ehemaligen Kinderferienlagers eine Hotel-Ferienanlage mit 12 Apartments und einem Gastronomiegebäude entstehen, für die bereits ein rechtskräftiger Vorhaben- und Erschließungsplan vorliegt.

Das nordwestlich von Neuhof gelegene Areal soll, (genauso wie die Flächen im südöstlichen Teil außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 „wilder Schwan“), im Außenbereich verbleiben. Damit sind dort nur Vorhaben gem. § 35 BauGB möglich. Die typische Struktur dieses Ortsteils kann damit erhalten werden. (Ergänzung gem. Beitrittsbeschluss vom 24.02.2001)

In der Gemeinde Sagard ist desweiteren an der südlichen Gemeindegrenze ein ehemaliges Betriebsferienheim vorhanden, an dem vom Eigentümer derzeitig Baumaßnahmen durchgeführt werden. Dieses Gelände verbleibt im Außenbereich. Damit sind dort nur Vorhaben gem. § 35 BauGB möglich.

Bei der Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes „Ostrügen“ konnte die Gemeinde Sagard keinen konkreten Flächennutzungsplan vorlegen, in dem sie ihre Absicht für die weitere Entwicklung dargestellt hat. Daher liegt ein Teil der vorhandenen Ortslagen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Die Ortslagen Sagard und Neddesitz sind bereits aus dem Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ herausgenommen. Für die Ausweisungen in Neuhof und Martinshafen sowie die für Teile des Wohngebietes Brunnenau/Hahnensteig wird die Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet durch die Gemeinde Sagard beantragt.

Mit dem vorliegenden F-Plan wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit einer klar umgrenzten Ausdehnung um die vorhandenen Ortslagen gesichert und die Zersiedlung der Landschaft vermieden. Für die Belange von Forst- und Landwirtschaft, Umwelt- und Naturschutz sowie für die landschaftsbezogene Erholung der Bürger werden ausreichend Freiräume gesichert.

3.1 Eigenbedarf

Die Gemeinde Sagard verfügte 1995 bei 3.563 EW über einen Bestand von 1.438 WE (Wohneinheiten) mit durchschnittlich 67,8 m² WNF (Wohnnutzfläche) und somit über insgesamt ca. 97.500 m² WNF (Gebäude- und Wohnungszählung von 1995). Zur Zeit stehen der

Bevölkerung (3.400 EW) durchschnittlich ca. 28,7 m² WNF pro Person zur Verfügung. Ziel der Gemeinde ist es, die WNF pro Person dem Standard in den westlichen Bundesländern, der zur Zeit bei ca. 40 m² WNF pro Person liegt, anzunähern. Daher wird beabsichtigt, die WNF pro Person in den nächsten 10 bis 15 Jahren (Geltungsdauer des Flächennutzungsplanes) auf ca. 38 m² zu erhöhen.

Aufgrund der in der Planungsregion absehbaren negativen demographischen Bevölkerungsentwicklung ist in der Gemeinde Sagard, auch als ländlichem Zentralort, mit einem Bevölkerungsrückgang zu rechnen. Dieser wird gem. RROP Vorpommern für den Landkreis Rügen mit ca. 14 % für den Planungszeitraum 1995 bis 2010 erwartet. Dagegenwirkende positive Entwicklungen bspw. aus Neuansiedlungen von gewerblichen Arbeitsplätzen, die einen Zuzug in die Region nach sich ziehen, sind derzeit nicht erkennbar. (Zur Frage von Zuzug im Bereich von Zweitwohnsitzen s. folgendes Kapitel). Da der vorliegende F-Plan auf einen Horizont von 10 bis 15 Jahre angelegt ist, kann aus der natürlichen Eigenentwicklung somit für die vorbereitende Bauleitplanung von einem Bevölkerungsstand von 3.065 EW im Jahre 2010 ausgegangen werden.

Die Erhöhung von 28,7 m² WNF pro Person auf 38 m² WNF pro Person bedeutet bei o. g. Rückgang der Einwohnerzahl innerhalb der Gemeinde Sagard ca. 19.000 m² WNF neu zu schaffen. Die Gemeinde geht davon aus, daß ca. 1/3 dieser zur schaffenden WNF z. B. durch die Sanierung des Bestandes oder den Ausbau von Dachgeschossen realisiert wird. Damit müssen 2/3 dieser WNF, also ca. 12.600 m², durch Neubauten geschaffen werden. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2 Personen und den geplanten 38 m² WNF pro Person ergeben sich ca. 165 neue WE, für die die Gemeinde Sagard zur Verwirklichung ihres Zieles Bauflächen zur Verfügung stellen muß. Damit geht die Gemeinde von einem Eigenbedarf von 165 WE aus.

Selbst nachdem die zusätzlichen 9,3 m² WNF pro Person geschaffen werden, wird sich die durchschnittliche WNF pro Person innerhalb der Gemeinde nicht auf 38 m² erhöht haben. Da ein Teil der Einwohner weiterhin in kleineren Wohnungen verbleibt, wird sich die durchschnittliche WNF pro Person innerhalb der Gemeinde Sagard zwischen den vorhandenen 28 m² und den geplanten 38 m² einpegeln. Für die Gemeinde ist jedoch die Schaffung der 165 WE für den Eigenbedarf ein Ziel, das in den nächsten Jahren zu verwirklichen ist.

3.2 Zuzug

Die Gemeinde Sagard beabsichtigt jedoch nicht ausschließlich die Deckung des Bedarfes eines nicht wechselnden Personenkreises (Dauerwohnungen), sondern auch die Schaffung eines Angebotes zur Befriedigung der Nachfrage zum Kauf von Zweitwohnungen. Aus raumordnerischer Sicht wird diese Absicht unter der Maßgabe, daß sich diese Zweitwohnungen ausgewogen und durchmischt in die Siedlungsflächen einfügen, mitgetragen. Durch diese Mischung von Dauer- und Zweitwohnungen soll verhindert werden, daß sich ganze Siedlungsteile herausbilden, die nur saisonal genutzt werden und den Rest des Jahres leerstehen. Gleichzeitig kann in Abstimmung mit den zum Nahbereich gehörenden Gemeinden Glowe, Lohme und Lietzow der dort knapp vorhandene Siedlungsraum für Zweitwohnungen geschont werden und für deren künftige Wohnraum-Eigenbedarfsplanungen weiter zur Verfügung stehen.

„Die darüber hinausgehende Anzahl der Wohnungen sollte damit für folgende Nutzungsziele geplant werden:

- Wohnungen für die Versorgung des Nahbereiches, also zur Sicherung der zentralörtlichen Funktion,
- Eigentumswohnungen zur Befriedigung der konkreten Nachfragen in Durchmischung der Siedlungsflächen,
- Ferienwohnungen als Angebote des Fremdenverkehrsgewerbes (entspr. § 4 III Baunutzungsverordnung), ohne daß eine prägende Konzentration eine Sondergebietsausweisung erforderlich werden läßt.“

(AMT FÜR RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG VORPOMMERN, Raumverträglicher Entwicklungsrahmen der Gemeinde Sagard im Prognosezeitraum unter Beachtung der Bauleitplanungen Neddesitz und Wohnpark Sagard, Greifswald, 10.06.1996)

Innerhalb der Gemeinde Sagard werden Flächen für die Errichtung von ca. 100 Zweitwohnungen ausgewiesen, die sich in dem bisherigen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1/1 „Wohnpark Sagard“ befanden. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2 Personen bedeutet dies einen Einwohnerzuwachs von ca. 200 Personen, die allerdings nicht dauerhaft in der Gemeinde leben.

Entsprechend der, zur nicht mehr weiter verfolgten Planung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1/1, von der Raumordnung o. a. Empfehlung, erfolgt somit die Abdeckung dieses Bedarfes innerhalb der ausgewiesenen Wohnbauflächen im F-Plan.

4. Siedlungsstruktur

Für einen Teilbereich von Neddesitz existiert ein rechtskräftiger Vorhaben- und Erschließungsplan für die Hotel- und Ferienanlage Jasmund, der bis auf Flächen der Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete bereits größtenteils verwirklicht ist. Desweiteren befindet sich ein Bebauungsplan für die vorhandene Ortslage einschließlich östlicher Erweiterung in Aufstellung. Dieser umfaßt neben der Verdichtung der vorhandenen Ortslage auch neue Baugebiete entlang eines vorhandenen Weges.

Westlich von Marlow war ebenfalls ein rechtskräftiger V+E-Plan für den Wohnpark Sagard vorhanden. Aufgrund der nicht erfolgten Umsetzung durch den Vorhabenträger, mit der faktisch die Satzung keinen Bestand mehr hat, hat die Gemeinde mit Beschluß vom 25.02.1999 die Aufhebung dieser Satzung eingeleitet, der Aufhebungsbeschluß wurde am 16.12.1999 abschließend gefaßt. Die aufgegebenen Planung umfaßte die Errichtung von insgesamt 286 Dauer-, Zweit- und Ferienwohnungen.

Für Teile des Ortsteils NeuhoF ist ein rechtskräftiger V.- u. E.- Plan vorhanden. Es ist geplant, auf dem Gelände des ehemaligen Kinderferienlagers ein Gastronomiegebäude und 2 Appartementshäuser zu errichten. Der Ortsteil NeuhoF ist als Sondergebiet Ferienhäuser ausgewiesen.

Weiterhin existiert für das Gewerbegebiet südlich der Ernst-Thälmann-Straße ein rechtskräftiger Bebauungsplan.

4.1 Wohnbauflächen

Die vorbereitende Bauleitplanung geht bei der Ermittlung des zu schaffenden Wohnungsbaupotentials von durchschnittlichen städtebaulichen Kennziffern aus. Die kalkulatorische Einwohnerzahl liegt bei 2 Einwohnern (EW) je Wohneinheit (WE).

In den vorhandenen Ortslagen ist nur eine geringe Bestandsverdichtung möglich, die anhand der als Bauflächen ausgewiesenen vorhandenen Baulücken und der gem. § 34 BauGB möglichen Ausnutzung dieser ermittelt wird. Aufgrund der bereits vorhandenen hohen Bebauungsdichte, dem hohem Anteil an Geschößwohnungsbaubestand und den Erfahrungen mit der Reduzierung von Wohnungszahlen nach Modernisierung im Sanierungsgebiet, kann für die vorhandenen gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen nur von einem Nachverdichtungspotential von durchschnittlich einer WE/ha ausgegangen werden. Darüber hinaus bestehen in der Gemeinde sogar Absichten bei dem Trend von länger anhaltendem Leerstand in den unattraktiven Teilen der Geschößwohnungen hier Rückbau zu betreiben oder Wohnungen durch Zusammenlegen attraktiver zu gestalten. Mittelfristig wird es hier im Bestand zu weiteren Wohnungsverlusten kommen.

Für die neu geplanten und geordnet besiedelten Wohnbauflächen (W, WA) werden nach angestrebtem Siedlungscharakter mit überwiegend Einzel- und Doppelhäuser als Familieneigenheime 13 WE/ha (26 EW/ha) angenommen. Dabei ist zu berücksichtigen, daß die Darstellung im F-Plan als Wohnbaufläche auch die dazugehörigen Erschließungsflächen (Straßen und Wege) sowie die öffentlichen Grünflächen (Spielplätze, etc.) und in gewissen Umfang auch Abpflanzungen des Ortsrandes mit umfaßt.

Um das in Kap. 3 ermittelte Wohnbaupotential von 265 WE (165 WE aus der Eigenentwicklung und 100 neue WE aus dem Zuzug für Zweitwohnsitze) abzudecken, hält die Gemeinde folgendes Flächenpotential bereit:

- 55,3 ha bestehende Siedlungsfläche (W, WA und M) für ca. 110 EW in 55 Wohnungen als Bestandsverdichtung im Rahmen des § 34 BauGB
- 4,1 ha rechtskräftig ausgewiesene Bauflächen (WA und MI) innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes Neddeseitz für ca. 240 EW in 120 Wohnungen,
- 6,5 ha neue Wohnbauflächen (W) für ca. 170 Einwohner in 85 Wohnungen.

Die Gemeinde Sagard verfügt bisher über keinen Standort für den Neubau von Einfamilien- und Doppelhäusern. In Sagard selbst wohnt der Großteil der Einwohner in Geschößwohnungsbauten oder älteren Mehrfamilienhäusern. Die Nachfrage nach einem Standort für den Bau eines freistehenden Einfamilien- oder Doppelhauses innerhalb der Gemeinde ist dementsprechend groß. Um eine Abwanderung der bauwilligen Einwohner der Gemeinde zu verhindern, muß und will die Gemeinde geeignete Standorte im F-Plan ausweisen und durch entsprechende Bauleitpläne Baurecht schaffen.

Die Ortslagen Sagard und Marlow werden bei der Ermittlung der Bauflächen- bzw. Baugebietsausweisung aufgrund ihrer räumlichen Nähe zusammen betrachtet. In Sagard wurden neben der vorhandenen Ortslage ca. 6,5 ha zwischenliegende und angrenzende Grün-, Acker- und Brachflächen als Wohnbaufläche ausgewiesen, wodurch eine sinnvolle Ergänzung bzw. Abrundung der Ortslage erreicht und unterschiedlich attraktive Standorte für den Bau von Einfamilien- und Doppelhäusern geschaffen werden sollen. Damit sind die Voraussetzungen für ca. 85 neue WE für ca. 170 EW gegeben.

Für eine Fläche östlich der Brunnenau in einer Größe von ca. 4,0 ha beantragt die Gemeinde Sagard die Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet.

Innerhalb der vorhandenen Ortslage von Sagard sind, außer im Ortskern und einer Fläche am Sportplatz, Wohnbauflächen ausgewiesen. Innerhalb der vorhandenen Ortslagen von Sagard und Marlow ist die Schaffung von neuen WE nur geringfügig möglich (ca. 50 WE). Es sind nur wenige Baulücken gem. § 34 BauGB vorhanden. Einige WE können noch durch die Sanierung zur Zeit leerstehender Wohngebäude geschaffen werden.

Am Ende des Planungszeitraumes kann sich in Sagard und Marlow durch die Verdichtung und Sanierung des Bestandes sowie durch die sinnvolle Ergänzung der Ortslagen die Anzahl der zur Verfügung stehenden WE um 135 erhöhen.

Für Teile der Ortslage Neddesitz ist ein rechtskräftiger Vorhaben- und Erschließungsplan für die Hotel- und Ferienanlage Jasmund vorhanden. Das Vorhaben ist bereits größtenteils abgeschlossen. Für die vorhandene Ortslage von Neddesitz befindet sich ein Bebauungsplan in Aufstellung. Dieser soll zukünftig den Bau weiterer Ferienhäuser in attraktiver Lage ermöglichen.

Die Ausweisung der Baugebiete im geänderten Entwurf des F-Planes entspricht vollständig den vorhandenen Bauleitplänen. Aufgrund des tatsächlichen Baugeschehens und der sich wandelnden Ansprüche in den bisher als Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet im Vorhaben- und Erschließungsplan für die Hotel- und Ferienanlage festgesetzten Flächen werden sonstige Wohnungen voraussichtlich nicht in dem genehmigten Umfang entstehen. Eine Anpassung der verbindlichen Bauleitplanung ist jedoch erst mittelfristig zu erwarten, so daß diese Planung parallel mit der Bauleitplanung für den geplanten Golfplatz durchgeführt werden kann. (vgl. Kap. 4.4.) Somit besteht derzeit eine Kapazität von neuen 120 WE im Bereich des V.- und E.-Planes, die nicht ausgenutzt ist und voraussichtlich auch nicht wird, jedoch in der vorliegenden F-Plandarstellung verbleibt.

Die vorhandene Ortslage von Neddesitz ist als allgemeines Wohngebiet in einer Größe von ca. 5,1 ha ausgewiesen. Innerhalb dieser Gebiete ist eine Neubebauung von ca. 5 WE durch die Schließung der vorhandenen Baulücken gem. § 34 BauGB möglich. Insgesamt kann sich damit am Ende des Planungszeitraumes die Anzahl der zur Verfügung stehenden WE in Neddesitz um 125 erhöhen. Die Ortslage Neddesitz ist aus dem Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ herausgenommen. Die ausgewiesenen Bauflächen liegen somit außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Die Ausweisung der Wohnbauflächen ermöglicht je nach gesetzlicher Grundlage die Ergänzung und Abrundung der Bebauung in den einzelnen Ortslagen. Es ist im weiteren zu prüfen, ob Baurecht gem. § 34 BauGB besteht oder ob Baurecht durch entsprechende Satzungen der Gemeinde (z. B. Bebauungsplan, Abrundungssatzung) geschaffen werden muß.

Bestimmte Bereich von vorhandenen Wohnbauflächen in der Nähe zur L 30, der Kläranlage, der Biogasanlage und der Schweinemastanlage sind der Gemeinde als bereits immissionsseitig vorbelastete Bereiche bekannt. Hierbei handelt es sich jedoch um zulässigerweise nebeneinander entstandene Nutzungen, die aus dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gewisse Einschränkungen aus der Nachbarschaft hinzunehmen haben. Lediglich bei der genehmigungspflichtigen Nutzungsänderung oder der Überplanung mit einem B-

Plan sind diese Konflikte im Sinne des Gebotes der Nichtverschlechterung der Immissions-situation zu klären. Im F-Plan erfolgt weiterhin die Darstellung entsprechend des Bestandes nebeneinander.

Die von der Gemeinde ausgewiesenen neuen Wohnungsbaustandorte und die Reihenfolge ihrer Umsetzung (Prioritätenliste) ist im folgenden aufgeführt:

1. Wohngebiet „Brunnenaue / Hahnensteig“ (73 WE auf 5,6 ha)

Bei dieser ca. 5,6 ha großen Fläche im Osten der historischen Ortslage handelt es sich um eine attraktive nach West geneigte Hanglage in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Ortskern. Auf dieser Fläche, die bereits in den ersten Planfassungen (1991) für eine Wohnbebauung vorgesehen war, könnten ca. 73 Wohnungen entstehen. Gegenüber den bisherigen Überlegungen wurden Flächen der dort nur noch teilweise genutzten privaten Gärten mit in die Darstellung einbezogen. Damit ist eine noch engere Verbindung mit dem Ortskern, eine weitere Erschließungsmöglichkeit und die Zurücknahme von geplanten Flächen aus dem bisherigem Außenbereich zur besseren Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege verbunden. Die Gemeinde erwartet damit eine Belebung der zentralen Ortslage. Die aktuell vorhandene Realisierungsbereitschaft für dieses Wohngebiet sowohl beim derzeitigen Eigentümer wie beim potentiellen Erschließungsträger, führt dazu, daß dieses Gebiet trotz der erforderlichen Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet die erste Priorität der Gemeinde erhält. Bedeutsam wird in diesem Zusammenhang die funktionale Einordnung des östlich angrenzenden größeren Ausgleichflächen als Überleitung in die Landschaft sein.

Zwischenzeitlich wurde die fragliche Fläche in seiner Lage unter Einbeziehung teilweiser ungenutzter Gärten näher an die Ortsmitte gerückt um den Forderungen nach einer städtebaulichen Integration und der weitestgehenden Berücksichtigung des Landschaftsbildes nachzukommen. In einer Erörterung am 09.06.1999 zur Ausweisung dieses Wohngebietes gemeinsam mit der Gemeinde, dem 1. Beigeordneten des Landkreises, dem Leiter des Umweltamtes und dem Leiter des Bauamtes sowie den Vertretern des potentiellen Erschließungsträger wurden bereits die Rahmenbedingungen abgeklärt. Im Ergebnis dieser Beratung wird festgehalten, dass in der in der Stellungnahme des Landkreises zum geänderten Entwurf, die Herausnahme aus dem LSG für das Wohngebiet in Aussicht gestellt wird, der entsprechende Antrag an den Landkreis erneut durch die Gemeinde gestellt wird und sich der Landkreis bezüglich der Gesamtkapazitäten an den Vorgaben der Raumordnung orientiert.

2. Wohngebiet Sagard Süd (12 WE auf 0,9 ha.)

Auf dieser Fläche am südlichen Rand der vorhandenen Ortslage unmittelbar an der Haupt-erschließungsstraße zwischen Dauerkleingärten im Westen und Wohnbauflächen im Osten, die sich als einreihige Abrundung anbietet, ist es trotz einiger Bemühungen der vergangenen Jahre bisher nicht zu einer konkreteren Planung gekommen. Gegenüber der bisher großflächigen Darstellung bis möglichst nah heran an die B 96 (Lärmschutz) erscheint die vorgenommene Ausweisung aufgrund der Tatsache, daß die ausgewiesene Fläche bereits erschlossen ist, auch umsetzungsfähig.

3. Wohnbebauung Neddesitz (120 WE auf 4,1 ha)

Bei dieser Bebauung handelt es sich um Flächen innerhalb des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes für die Hotelanlage in Neddesitz, deren Umsetzung in vollem Umfang mittelfristig nicht sicher ist. (vgl. Kap. 4.4)

Die übrigen, im bisherigen Plan dargestellten Flächen des Wohnparkes Sagard entfallen ebenso wie die beiden kleinere Flächen im Westen der Ortslage an der L 30.

4.2 Gemischte Bauflächen

In Sagard werden an der Ernst-Thälmann-Straße und an der August-Bebel-Straße im Bereich der Kirche gemischte Bauflächen von ca. 8,5 ha ausgewiesen. In diesen Bereichen befinden sich bereits kleinere Gastronomie-, Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen, deren weitere Entwicklung nicht behindert werden soll. Durch die Ausweisung der gemischten Bauflächen hält die Gemeinde gleichzeitig ein ausreichendes Potential zur Entwicklung ihres zentralen Ortsteiles vor. Durch den Erhalt und die Möglichkeit zur Entwicklung der vorhandenen Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie die Ausweisung von Flächen für die Neuansiedlung derartiger Betriebe wird der Ortsteil Sagard seiner zentralörtlichen Funktion gerecht. Gleichzeitig soll durch die Ausweisung der gemischten Bauflächen an der Ernst-Thälmann-Straße und im Bereich der Kirche der historische Ortskern seiner Funktion als Handels-, Dienstleistungs- und Verwaltungszentrum gerecht werden. Dieser Bereich ist Bestandteil des Sanierungsgebietes „Historischer Ortskern – Sagard“, das auch die angrenzenden als Wohnbauflächen ausgewiesenen Bereiche umfaßt. Die Durchmischung von Handel, Dienstleistung, Einrichtungen für den Fremdenverkehr, Gastronomie und Einrichtungen für den Gemeinbedarf innerhalb des Ortskernes wird durch die Gemeinde angestrebt, damit der Ortsteil Sagard seiner Funktion als ländlicher Zentralort gerecht werden kann.

Innerhalb der Ortslage Neddesitz sind im Vorhaben- und Erschließungsplan für die Hotel- und Ferienanlage ein Mischgebiet in einer Größe von ca. 1,7 ha ausgewiesen. In diesem Gebiet soll die Ansiedlung von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben erfolgen, die der Versorgung der angrenzenden touristischen Nutzung dienen. Darüberhinaus sind Wohnungen für Mitarbeiter geplant, was jedoch mittelfristig in vollem Umfang nicht mehr zur Realisierung ansteht. Eine Anpassung der verbindlichen Bauleitplanung ist jedoch erst mittelfristig zu erwarten, so daß diese Planung parallel mit der Bauleitplanung für den geplanten Golfplatz durchgeführt werden kann. (vgl. Kap. 4.4)

Für die bestehenden Mischgebiete sind je nach Bestand und den angrenzenden Neuausweisungen die zulässigen Nutzungen im Rahmen des § 34 BauGB zu überprüfen. Dazu sind ggf. weitergehende immissionsschutzrechtliche Beschränkungen zu beachten. Im weiteren ist zu prüfen, ob Baurecht gem. § 34 BauGB besteht oder ob Baurecht durch entsprechende Satzungen der Gemeinde (z. B. Bebauungsplan, Abrundungssatzung) geschaffen werden muß.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

In Sagard ist das Gebiet zwischen der Bundesstraße 96, der Bahnanlage und dem Quatendorfer Weg als Gewerbegebiet in einer Größe von ca. 5,1 ha ausgewiesen. Desweiteren war in den bisherigen Entwürfen eine Fläche westlich der Landesstraße 30 in einer Größe

von ca. 2,8 ha und in Marlow in einer Größe von ca. 1,5 ha als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Ausweisungen erfolgten anhand des Bestandes. In all diesen Gebieten sind mehrere Gewerbebetriebe vorhanden, die bestehende Gewebe- und Industriebauten nutzen. Zwar stehen zum Teil Flächen leer; die Gemeinde verblieb jedoch aufgrund der sich jedoch ökonomisch stabilisierenden Situation der einzelnen Betriebe und der eindeutig gewerblichen Prägung der Flächen bei der weiteren Ausweisung als Baugebiete. Für den Bereich westlich der L 30 befindet sich seit dem 30.03.2000 ein Bebauungsplan für die Ausweisung eines Sondergebietes für Handelseinrichtungen in Aufstellung. (vgl. Kap. 4.9).

Die in Marlow vorhandene Schweineaufzuchtanlage, die sich im dargestellten Gewerbegebiet befindet, genießt Bestandsschutz und ist in ihrer Existenz nicht gefährdet. Die Nutzung wird voraussichtlich jedoch nicht weiter verfolgt. In Teilen der Stallanlage befindet sich bereits ein Gewerbebetrieb. Durch die intensive Tierhaltung sind Konfliktsituationen mit den angrenzenden Nutzungen vorhanden. Hierbei handelt es sich jedoch um zulässigerweise nebeneinander entstandene Nutzungen, die aus dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gewisse Einschränkungen aus der Nachbarschaft hinzunehmen haben. Lediglich bei der genehmigungspflichtigen Nutzungsänderung oder der Überplanung mit einem B-Plan sind diese Konflikte im Sinne des Gebotes der Nichtverschlechterung der Immissionssituation zu klären. Im F-Plan erfolgt weiterhin die Darstellung von W und GE nebeneinander. Die Aufgabe der Schweinezucht wäre für die Entwicklung der Ortsteile Sagard und Marlow wünschenswert. Sollte es zu der Aufgabe der Nutzung kommen, könnten sich an diesem Standort weitere Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe ansiedeln. Ob ein Neubau im Außenbereich erfolgt, liegt allein in der Entscheidung des Betreibers, der über die dafür notwendigen Mittel entscheidet.

Südlich der Ernst-Thälmann-Straße ist ein weiteres Gewerbegebiet ausgewiesen. Für dieses Gebiet ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die im F-Plan ausgewiesene Fläche mit einer Größe von ca. 4,9 ha entspricht dem vorhandenen B-Plan. Mit diesem Gebiet sowie den o. g. Bereichen sind innerhalb der Gemeinde ausreichend Flächen geschaffen worden, auf denen sich Gewerbebetriebe ansiedeln können, die in gemischten Bauflächen nicht zulässig sind, aber der Entwicklung von Sagard als ländlichem Zentralort dienen. Die Fläche ist bereits erschlossen und teilweise bebaut.

4.4 Sondergebiet Ferienhäuser (SO₁)

Um die in Kap. 3 angestrebte Beherbergungsquantität von ca. 570 zusätzlichen Betten zu sichern, hält die Gemeinde folgende Flächenpotentiale bereit:

- 3,0 ha neue Sondergebietsflächen Ferienhäuser innerhalb des B-Planes Neddeditz mit ca. 45 Ferienwohnungen
- 3,7 ha Sondergebietsflächen Hafen mit ca. 20 möglichen neuen Ferienwohnungen in Martinshafen

55,3 ha bestehende Siedlungsflächen sowie vorhandene Einzelgebäude und Siedlungssplitter im Außenbereich mit einem Potential von ca. 105 neuen Ferienwohnungen (davon ~~ca. 25 neue Wohnungen im Bereich Neuhoef~~ (Änderung gem. Beitrittsbeschluss vom 22.02.2001))

Dies bedeutet bei der Annahme von durchschnittlich drei Betten je Ferienwohnung eine Zunahme um ca. 500 neue Betten auf insgesamt ca. 1.630 Ferienbetten innerhalb des Gemeindeterritoriums und führt dazu, daß die Gemeinde mit den sonstigen touristischen Maß-

nahmen (Hafen, Sportflächen, Jasmund-Therme, Golfplatz, Reiterhof, etc.) der Ausweisung als Tourismusedwicklungsraum im RROP Vorpommern gerecht wird. (Ergänzungen gem. Beitrittsbeschluss vom 22.02.2001)

Im Anschluss an die vorhandene Ortslage von Neddesitz sind mit dem rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan sowie darüber hinaus Sondergebiete für Ferienhäuser in einer Größe von ca. 9,2 ha ausgewiesen. Innerhalb dieser Gebiete sind auf dem o. g. verbindlichen Bauleitplan ca. 6,2 ha mit etwa 150 Ferienhäusern ausgewiesen, von denen der Großteil bereits fertiggestellt ist. Nach der Fertigstellung des gesamten geplanten Vorhabens wird ein geschlossenes Ferienhausgebiet in Zuordnung zum Hotel auf dem Gelände des ehemaligen Gutshofes entstehen.

Darüberhinaus wird aufgrund der sich konkretisierenden Planungsabsichten der Gemeinde innerhalb des als Vorentwurf vorhandenen B-Planes Neddesitz ein ca. 3,0 ha großes Gebiet nicht mehr als allgemeines Wohngebiet, sondern als Sondergebiet Ferienhaus ausgewiesen, so daß hier am östlichen Rand der Ortslage in großzügigerer Bauweise ca. 45 Ferienwohnungen neu entstehen könnten. Darüberhinaus steht mittelfristig an, für die innerhalb des rechtswirksamen Vorhaben- und Erschließungsplanes festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete (vgl. Kap. 4.1 u. 4.2) eine Änderung vorzunehmen, die in Teilen dazu führt anstatt der 120 Wohnungen andere Nutzungen zu ermöglichen. Hier ist im Zusammenhang mit der geplanten Golfplatzerrichtung eine Wandlung in Ferienwohnungen bzw. - sonstige Freizeiteinrichtungen möglich. Aufgrund der Komplexität, dieser die gesamte Entwicklung Neddesitz betreffenden Ergänzungen, können hier bis zur erforderlichen Fertigstellung des F-Planes keine abschließende Aussagen getroffen werden. Eine Anpassung der verbindlichen Bauleitplanung ist jedoch erst mittelfristig zu erwarten, so daß diese Planung parallel mit der Bauleitplanung für den geplanten Golfplatz durchgeführt werden kann. Alle rechtsverbindlich festgesetzten Flächen verbleiben daher in der Darstellung dieses F-Plan-Entwurfes unverändert. Damit wird in Neddesitz ein Ferienhaus- und Hotelkomplex mit eigener Versorgung in attraktiver Lage entstehen, der die touristische Attraktivität der Gemeinde Sagard erhöht.

Aus der Ausweisung des Reiterhofes neben Ferienwohnungen kann auf der Ebene des F-Planes noch keine Unverträglichkeit abgeleitet werden. So ist denkbar, dass wie auf dem Reiterhof selbst, unmittelbar angrenzend auf Ferienwohnungen mit einem funktionalen Bezug zu dieser Anlage errichtet werden können. Aus vergleichbaren Situationen sind keine unlösbaren Immissionssituationen zu angrenzenden Wohnnutzungen bekannt. Da für diese Flächen jedoch die Aufstellung des B-Planes in Neddesitz erforderlich ist, können dort detaillierte Untersuchungen und ggf. Hinweise zur vorhandenen Nachbarschaft in den verbindlichen Bauleitplan übernommen werden.

Der südöstliche Teil von NeuhoF ist (, begrenzt auf den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplan „Wilder Schwan“) als Sondergebiet Ferienhäuser ausgewiesen. Die dort beabsichtigte Um- bzw. Weiternutzung für touristische Zwecke ist keine Erweiterung der Ortslage. Es sind bereits einige Ferienhäuser bzw. -wohnungen vorhanden, die in ihrem Bestand gesichert werden sollen. Des weiteren ist innerhalb der Ortslage NeuhoF ein ehemaliges Kinderferienlager vorhanden, auf dessen Gelände eine Appartementanlage mit Gastronomiegebäude entstehen soll. Für dieses Vorhaben liegt bereits ein rechtskräftiger Vorhaben- und Erschließungsplan vor, der die Errichtung von 2 Appartementgebäuden mit je 6 Einheiten und eines Gastronomiegebäudes mit Schwimmbad und Kegelbahn vorsieht.

Aufgrund von Stellungnahmen den Geltungsbereich des rechtskräftigen V. u. E. Plan „Wilder Schwan“ in der F-Planung darzustellen und der gemeindlichen Bemühungen Weiter- und Umnutzungen zu Ferienhäusern in diesem bebauten Bereich zu ermöglichen wird an der Ausweisung als Sondergebiet festgehalten. Die dort beabsichtigte Um- bzw. Weiternutzung für touristische Zwecke ist keine Erweiterung der Ortslage. (Ergänzung gem. Beitrittsbeschluss vom 24.02.2001)

Das nordwestlich von Neuhoof gelegene Areal soll im Außenbereich verbleiben. Damit sind dort nur Vorhaben gem. § 35 BauGB möglich. Die typische Struktur dieses Ortsteils kann damit erhalten werden.

Bei einer behutsamen Entwicklung dieses Standortes könnten am Ende des Planungszeitraumes weitere Ferienhäuser bzw. -wohnungen durch Um- bzw. Wiedernutzungen entstehen, so daß mit dem Bestand insgesamt 50 Ferienwohnungen in diesem Bereich existieren. Das neu ausgewiesene Sondergebiet für Ferienhäuser im Bereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Ostrügen“. Die Gemeinde Sagard wird für diese Flächen, parallel zur F-Planaufstellung, die Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragen. (Ergänzung gem. Beitrittsbeschluss vom 22.02.2001)

Die Niederungsgebiete am Großen Jasmunder Bodden sind überflutungsgefährdet. Die Planflächen in Neuhoof liegen teilweise unterhalb der festgelegten Bemessungshochwasserstandes von 2,10 ü. HN und werden entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Innerhalb des bestehenden Sondergebietes Hafen sollen in Ergänzung zum Angebot von Liegeplätzen Ferienwohnungen entstehen und als Übernachtungsmöglichkeit für Segler und Wasserwanderer genutzt werden. Dadurch würde sich die Attraktivität des Standortes wesentlich erhöhen, da die Möglichkeit eines längeren Aufenthaltes im Martinshafen gegeben wäre. Am Ende des Planungszeitraumes könnten in Ergänzung der Hafennutzung auf den derzeit vom Hafen genutzten 3,7 ha. Fläche ca. 20 Ferienwohnungen vorhanden sein.

4.5 Sondergebiet Hotel (SO₂)

In Neddesitz ist das Gelände des Gutshauses als Sondergebiet Hotel in einer Größe von ca. 2,4 ha ausgewiesen. Diese Ausweisung entspricht dem rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan für die Hotel- und Ferienanlage Jasmund. In diesem Bereich wurde entsprechend der Planung eine Hotelanlage mit 220 Zimmern und den erforderlichen Einrichtungen zur Versorgung der Gäste errichtet. Das vorhandene Gutshaus ist erhalten geblieben und wurde entsprechend saniert. Die Hotelflügel wurden in ihren Abmessungen an die ehemals vorhandenen Stallungen angepaßt. Dadurch hat die Hotelanlage die Anordnung des Gutshofes beibehalten. Die Hotelanlage liegt in unmittelbarer Nähe des Gutsparkes und des Nationalparkes Jasmund in landschaftlich attraktiver Umgebung. Durch diese Anlage werden innerhalb der Gemeinde Sagard neben den Ferienhäusern bzw. -wohnungen auch Hotelzimmer mit entsprechenden Angeboten für Versorgung und Freizeitgestaltung zur Verfügung gestellt. Damit wird ein breites Angebot an unterschiedlichen touristischen Einrichtungen innerhalb des Gemeindegebietes geschaffen.

4.6 Sondergebiet Sport (SO₃)

Im F-Plan sind in der Ortslage Neddesitz Sondergebiete Sport mit einer Größe von ca. 5,1 ha ausgewiesen. Diese Ausweisung entspricht ebenfalls dem rechtskräftigen Vorhaben- und