

Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Marlow" der Gemeinde Sagard und Billigung des Vorentwurfes

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung <i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	<i>Datum</i> 20.05.2022
----------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung der Gemeinde Sagard (Entscheidung)	22.06.2022	Ö
Ausschuss für Gemeindeentwicklung Bau und Umwelt (Vorberatung)		Ö

Sachverhalt

Die Gemeinde Sagard hat am 16.6.2021 den Grundsatzbeschluss Nr. 078.07.252/21 über die Zustimmung zum beantragten Bebauungsplan gefasst. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan. Mit dem Eigentümer wurde am 20.12.2021 ein städtebaulicher Vorvertrag abgeschlossen, welcher die Kostenübernahme der Planung durch den Eigentümer regelt. (Beschluss Nr. 078.07.294/21 vom 3.11.2021. Die Planung wurde am 13.1.2022 beauftragt. (Beschluss Nr. 078.07.297/21 vom 3.11.2021). Nunmehr liegt der Vorentwurf der Planung vor. Mit dem Aufstellungsbeschluss beginnt das eigentliche Planverfahren (Regelverfahren). Der Vorentwurf ist zu prüfen und zu billigen.

Beschlussvorschlag

1. Für den Bereich der ehemaligen Gaststätte in Marlow und Umgriffsflächen soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.
Es werden folgende Planungsziele angestrebt:
 - Schaffung von Baurecht zur Errichtung von 2 Gebäuden (Wohngebäude und Geschäftshaus)
2. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Die Vorentwürfe des Bebauungsplanes und der Begründung werden gebilligt.
4. Das Amt Nord-Rügen wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4(1) BauGB und der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB durchzuführen. Die Planung ist anzuzeigen.

Finanzielle Auswirkungen

<u>Haushaltsmäßige Belastung:</u>	Ja:		Nein:	X	
-----------------------------------	-----	--	-------	---	--

Kosten:	€	Folgekosten:	€
Sachkonto:			
Stehen die Mittel zur Verfügung:	Ja:	Nein:	

Anlage/n

1	Plankopf der Planung
2	Vorentwurf der Planzeichnung
3	Vorentwurf der Begründung mit den textlichen Festsetzungen



lars hertelt | stadtplanung und architektur
Freier Stadtplaner und Architekt

Frankendamm 5 18439 Stralsund
Hirschstraße 53 76133 Karlsruhe

Gemeinde Sagard

Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften

Nr. 30 "Marlow"

Vorentwurf

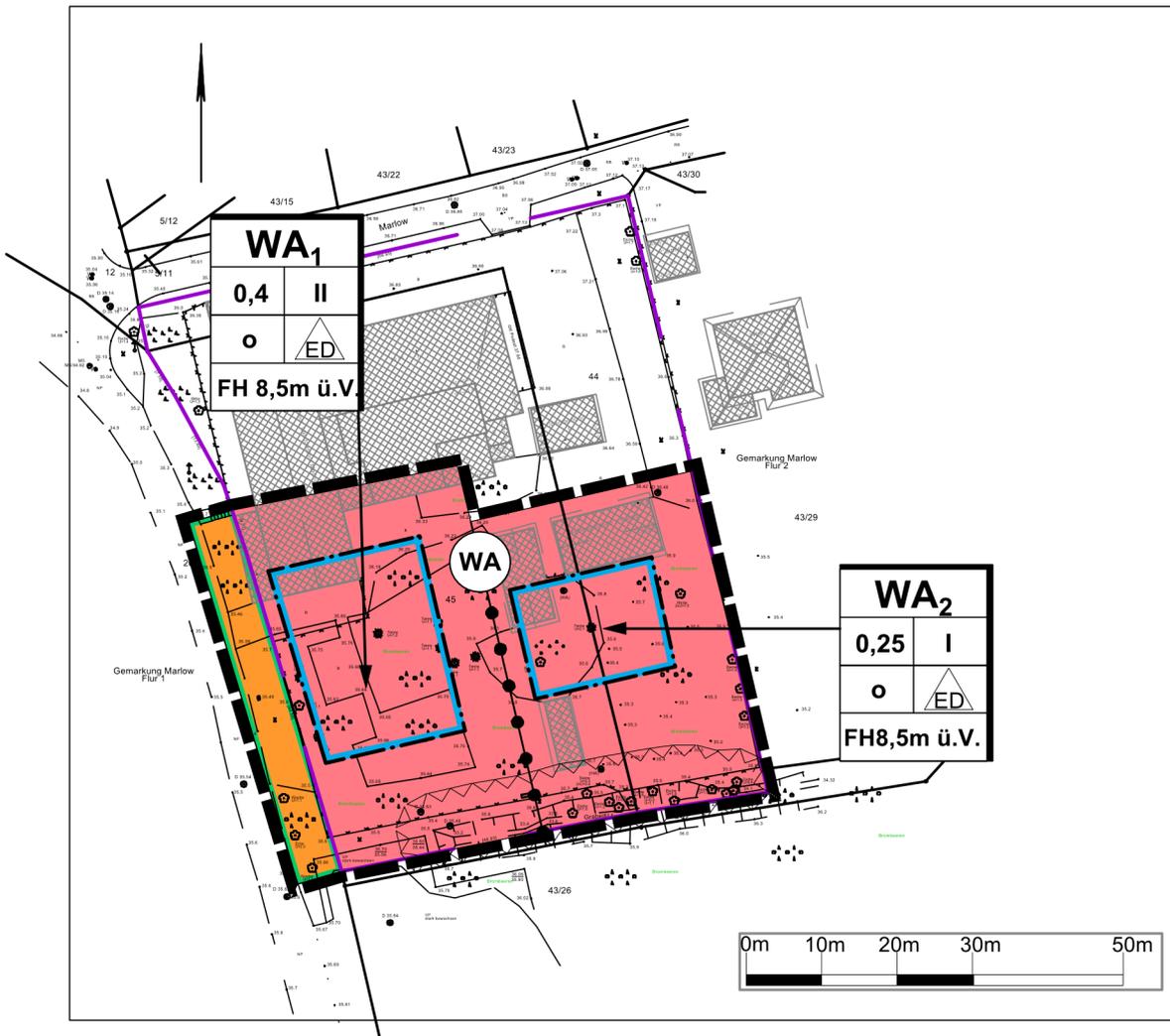
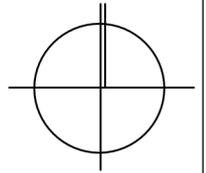
§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Fassung vom 29.04.2022, Stand 29.04.2022

Maßstab 1:1000

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß PlanZV

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4

Grundflächenzahl

II

Anzahl zulässiger Vollgeschoose

FH 8,5m ü.V.

Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über
Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze



offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind,
hier: Gewässerschutzstreifen

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung: hier: Maß
der baulichen Nutzung

lars hertelt |
Stadtplanung und Architektur

Dipl.-Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel. 0721 378564

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel. 03831 203496

hertelt@hertelt-stadtplanung.de

Gemeinde Sagard

Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 30 „Marlow“

Vorentwurf

(§ 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

1.1) WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Abweichend von § 4 BauNVO bleiben unzulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie
- im WA2 zusätzlich sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.

1.2) Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf mit Terrassen überschritten werden, sofern auf dem Grundstück insgesamt die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eingehalten wird.

2. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1) Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze, Carports und Garagen, sonstige Nebengebäude sowie sonstige bauliche Anlagen, die entweder nach § 6 Abs. 6 und 7 LBauO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind oder von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Dabei ist mit Anlagen, deren Höhe 1,5 m überschreitet, ein Abstand von mindestens 3 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten.

3. Maßnahmen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr.20 und 25 BauGB)

3.1) Anpflanzen von Bäumen

Je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv, DB zu pflanzen.

3.2) Maßnahmen zur Grundwasserbildung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anfallendes Niederschlagswasser gem. § 54 Abs. 2 WHG kann im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden, wenn die Machbarkeit gem. Arbeitsblatt DWA-A 138 sichergestellt ist und nachgewiesen wird.

Fußwege und Parkplätze auf privaten Grundstücken sind als teilversiegelte Flächen auszubilden. Zulässig sind Schotter, Schotterrassen, Rasengittersteine, oder breitfugiges, versickerungsfähiges Pflaster. Die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernden Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind dabei unzulässig.

4. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

4.1) Dachgestaltung

Zulässig sind für Hauptgebäude nur Flachdächer sowie Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 17 bis 50 Grad.

Gauben müssen zu Traufe und First einen Abstand von mindestens 0,8 m und zum Ortgang einen Abstand von mindestens 1,2 m einhalten (jeweils gemessen in der Projektion in die Lotrechte). Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Gauben darf 3/4 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

5. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) und Hinweise

5.1) Hinweise bei Erdarbeiten

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

5.2) Fällzeiten gemäß BNatSchG

Baumfäll- und -pflgearbeiten gemäß § 39 BNatSchG generell nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

5.3) Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Für die Baufeldfreimachung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplans sind Festlegungen und Genehmigungen der Unteren Naturschutzbehörde nach § 44 Abs. 5 sowie § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind die Arbeiten bei der Unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen zu beantragen. Mit dem Antrag ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten vorzulegen.

5.4) Altlasten

Sollten sich im Fall von Baumaßnahmen Hinweise auf einen Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt MV (StALU MV) sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Rügen abzustimmen.

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.) Plangebiet	5
1.1.) Lage des Plangebiet.....	5
1.2.) Verfahrenswahl	5
1.3.) Planungsziele.....	5
1.4.) Übergeordnete Planungen	6
1.4.1.) Ziele und Grundsätze der Raumordnung	6
1.4.2.) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	7
1.5.) Bestandsaufnahme	7
1.5.1.) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. unmittelbar angrenzend an das Plangebiet 7	
1.5.2.) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts	7
2.) Städtebauliche Planung	9
2.1.) Nutzungs- und Bebauungskonzept.....	9
2.2.) Festsetzungen.....	9
2.3.) Erschließung	11
2.3.1.) Verkehrliche Erschließung	11
2.3.2.) Medientechnische Erschließung	11
2.4.) Flächenbilanz	12
3.) Auswirkungen	12
3.1.) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	12
4.) Auswirkungen auf Natur und Landschaft	13
4.1.) Allgemeines.....	13

1.) Plangebiet

1.1.) Lage des Plangebiet

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Ortslage. Es umfasst die Flurstücke 44 und 45 der Flur 2 Gemarkung Marlow der Gemeinde Sagard mit einer Gesamtfläche von knapp 0,5 ha.

Die Planzeichnung beruht auf einer Vermessung vom April 2022 des Vermessungsbüros Krawutschke in Bergen auf Rügen.

Das Plangebiet ist baulich vorgeprägt und besteht aus ehemaligen Nebenanlagen der angrenzenden Hauptnutzungen (bebauungsakzessorische Flächen) sowie aus einem zentralem Garagenhof, der der westlich angrenzenden Kleingartenanlage zuzuordnen ist.



Abbildung 1:Luftbild mit Planungsumgriff

1.2.) Verfahrenswahl

Mit der Absicht ein Geschäftshaus in diesem Bereich zu errichten, scheidet das Planungsinstrument eines Bebauungsplans zu Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich nach § 13b BauGB aus. Zwar liegen die Flächen angrenzende an einen Ortsteil nach § 34 BauGB, jedoch kann mit diesem Instrument nur Baurecht für Wohnungsbau entwickelt werden. Baurecht für ein Geschäftshaus / Bürogebäude kann damit nicht entwickelt werden.

Die Entwicklung auf der Basis eines Bebauungsplans der Innenentwicklung / Wiedernutzbarmachung von Flächen (13a BauGB) scheidet ebenfalls aus, da die Genehmigungsbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen den Bereich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuordnet. Die Fläche ist nicht dreiseitig von einer Ortslage umgeben.

Die Anwendung einer Entwicklungssatzung (§ 34 Abs. 2 BauGB) als Planungsinstrument könnte ebenfalls ins Auge gefasst werden, da die Fläche im FNP schon als Baufläche ausgewiesen ist. In Entwicklungs-Satzungen können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden. Hier böte sich neben der Darstellung der überbaubaren Grundstücksflächen entweder die Ausweisung der Art oder des Maßes der baulichen Nutzung an. Dies hängt letztendlich von dem konkreten Vorhaben ab. Ein Geschäftsgebäude / Bürogebäude, was im westlichen Bereich des Plangebiets vorgesehen ist, wäre mit dem Nutzungskatalog des Allgemeinen Wohngebietes (im Gesetz als Ausnahmeverbehalt) wohl abgedeckt. Jedoch bliebe die Beurteilung der Einpassung in die Umgebung, die eher nach einem Reinen Wohngebiet (§3 BauNVO) aussieht, wiederum nur auf das Wohnen beschränkt.

Somit scheint einzig zielführend ein 2-stufiges Vollverfahren mit Umweltbericht und Artenschutzfachbeitrag zur Entwicklung von Baurecht sowohl für eine Wohnbebauung wie auch ein Geschäftshaus.

1.3.) Planungsziele

Mit der Planung werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung von Baurecht für v.a. Eigenheime zur Verbesserung der Wohnungsversorgung der örtlichen Bevölkerung sowie zur Unterstützung der Eigentumsbildung weiter Bevölke-

- rungsschichten durch Ergänzung des bestehenden Wohngebiets,
- Entwicklung einer vorgezogenen, durch die angrenzende Wohnbebauung vorgeprägten Fläche zur Gewährleistung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB,
- Beseitigung nicht mehr genutzter baulicher Anlagen und dadurch Vermeidung eines städtebaulichen Missstandes mit dem Ziel von Fortentwicklung und Umbau eines vorhandenen Ortsteils gem. § 1 (6) Nr.4 BauGB sowie
- Schaffung und Erhalt von Arbeitsplätzen.

1.4.) Übergeordnete Planungen

1.4.1.) Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Gemeinde Sagard ist gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP) Grundzentrum, der zugeordnete Versorgungsbereich umfasst vor allem den Bereich Nord-Rügen/Wittow. Das Gemeindegebiet von Sagard ist zudem als Tourismusschwerpunktraum sowie überlagernd als Vorbehaltsfläche Landwirtschaft ausgewiesen. Die B 96 ist bis zum Abzweig Fährhafen als Teil des überregionalen, der weitere Verlauf der B 96 sowie die L 30 sind als Teil des regionalen Straßennetzes dargestellt. Der straßenbegleitende Radweg an der B 96 ist Bestandteil des regional bedeutenden Radrouthenetzes.

Nach 3.2.4(2) RREP sollen Grundzentren die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen. Begründend wird ausgeführt, dass Grundzentren neben den Mittelzentren die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Zentren in den ländlichen Räumen sind. Der Funktion der Grundzentren entsprechend sollen die Zentralen Orte nach den Zielen 4.1(3, 4) RREP Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sein. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen.

Die Siedlungsentwicklung soll sich allgemein unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen (4.1(7) RREP). Begründend wird ausgeführt, dass durch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden Beeinträchtigungen der natürlichen Potenziale minimiert werden sollen. Dies wird durch Entwicklung früherer Gartenbereiche, gewerblicher Brachen sowie von Siedlungsfläche umschlossener Restflächen sichergestellt.

Im Jahr 2016 wurden die Grundsätze der Raumordnung durch das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V, 2016) inhaltlich ergänzt. Gemäß der Zielsetzung 4.2 (1) LEP ist die Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die zentralen Orte zu konzentrieren. Im Programmsatz 4.1 (5) LEP M-V wird zudem als Ziel der Raumordnung festgelegt, dass in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen sind. Dabei sind auch die bislang nicht ausgeschöpften Flächenpotenziale aus den Bauleitplänen in die Prüfung einzubeziehen. Die Innenentwicklungspotenziale im Sinne 4.1 (5) LEP M-V beinhalten ausdrücklich Baulandreserven (d.h. bislang nicht aus-



Abbildung 2: Auszug aus dem RREP VR

geschöpften Flächenpotenziale aus den Bauleitplänen), Brachflächen und leerstehende Bausubstanz.

Die Grundsätze der Raumordnung werden durch Entwicklung von bislang nicht ausgeschöpften Flächenpotenzialen als kleinteilige Arrondierung entlang bestehender Erschließungsflächen in Anbindung an die Ortslage befolgt.

1.4.2.) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Sagard mit Stand der 11. Änderung stellt für den Planbereich sowie die angrenzenden Gebiete eine Wohnbaufläche (W) dar, im Süden begrenzt eine Grünflächenausweisung die Wohnbaufläche.



Abbildung 3: FNP-Planzeichnung, Stand 11. Änderung, ohne Maßstab

Außerhalb und nördlich des Plangebiets verläuft eine Kennzeichnung einer Trinkwasserschutzzone.

Mit der Entwicklung des allgemeinen Wohngebiets entspricht der Bebauungsplan in Marlow den Vorgaben des Flächennutzungsplans. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.5.) Bestandsaufnahme

1.5.1.) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. unmittelbar angrenzend an das Plangebiet

Auch wenn die nördlich, westlich und angrenzenden Flächen vom Charakter her durch Wohnen geprägt sind, ist die Planfläche eher als eine innerörtliche Brache und als anthropogen vorgegenutzt zu bezeichnen. Es bestehen Nebengebäuden mit versiegelten Außenflächen, leergezogene Gebäude und Garagenhöfen. Ehemalige Nutzungen sind aufgegeben.

Der Leerstand setzt sich auch südlich des begrenzenden Grabens fort.

Für das Verfahren relevante Störfallanlage im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bestehen nicht in der Umgebung.

1.5.2.) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts. Schutzgebiete nach internationalem Recht befinden sich erst in einem großen Abstand von gut 1,9 km südwestlich im Bereich des Großen Jasmunder Boddens.

Schutzgebiete nach nationalem Recht

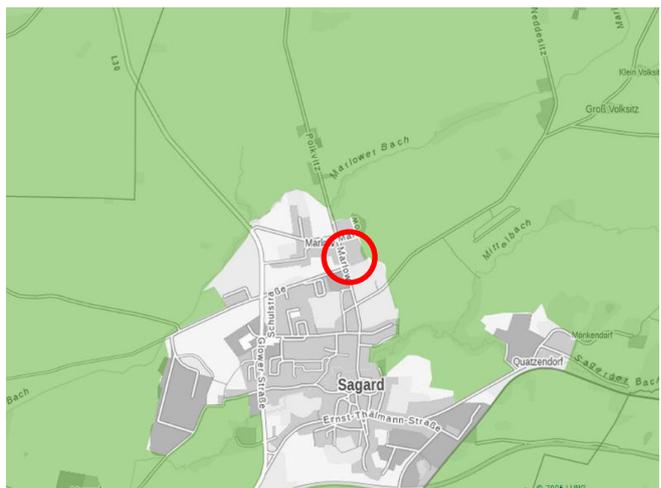


Abbildung 4: Geltungsbereich und LSG, Gewässer, ohne Maßstab

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) L 81 *Ostrügen* umschließt die Ortslage Sagard. Das Plangebiet liegt umgeben von Siedlungsbereichen. Die geringste Entfernung des Plangebiets zum LSG L 81 beträgt in nördliche und östliche Richtung ca. 50 m. Angesichts der trennenden Wirkung des Siedlungsbereichs sind keine Auswirkungen auf das LSG zu erkennen. Ein Naturschutzgebiet ist in der Umgebung des Planungsgebiets nicht ausgewiesen.

Gewässer / Gesetzlich geschützte Biotope

Gesetzlich geschützte und kartierte Biotope in der Umgebung zum Plangebiet werden auf dem Landesportal angezeigt. Im südlichen und westlichen Grenzbereich bestehen Gehölzgruppen.

Unmittelbar im Süden wird das Plangebiet durch das Fließgewässer FG Gewässercode: 17:0:L 110/1 begrenzt.

Im Norden und Westen in einer Entfernung von jeweils ca. 195 m liegt der der Marlower Bach (17:0:Z 89) und südlich in einer Entfernung von ca. 600 m der Sagarder Bach (17:0:Z 88).



Abbildung 5: Lage des Wasserschutzgebietes, ohne Maßstab

Wasserschutzgebiet

Im Norden liegt das Wasserschutzgebiet "Sagard" (Schutzzone III).

Denkmale / Bodendenkmale

Unmittelbar im Plangebiet sind Bodendenkmale nicht bekannt. Es gilt die allgemeine Sorgfaltspflicht. Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2.) Städtebauliche Planung

2.1.) Nutzungs- und Bauungskonzept

Mit der Planung soll Wohnungsbau und wohnverträgliche Nutzungen vorbereitet werden. Konkret sind z.Z. vorgesehen die Entwicklung eines Bürogebäudes (Firmensitz) auf einem ca. 1.200 qm großen Grundstück und die Entwicklung einer Wohnbebauung als Einzel- oder Doppelhauses. Die Wohnbaufläche beträgt ca. 1.000qm. Zusätzlich wird der Uferbereich des südlich gelegenen Fließgewässers planungsrechtlich inklusive einer Bewegungsfläche gesichert.

Während das Geschäftshaus von der zentralen Marlower Erschließung angefahren werden soll, sind die Wohnbereiche von Norden über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Lasten Grundstück 44 zu erreichen. Alle Grundstücke sind im Besitz eines Eigentümers.



Abbildung 6: Städtebaulicher Entwurf, ohne Maßstab

2.2.) Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Der Nutzungsartenkatalog der BauNVO wird entsprechend der Lage im Plangebiet eingeschränkt. Grundsätzlich ausgeschlossen bleiben aus dem Nutzungsartenkatalog des § 4 BauNVO solche Nutzungen, die Störungen und Verkehr ins Gebiet hineinbringen würden und nicht unmittelbar die Wohnnutzung unterstützen:

- Dies gilt zuerst für gewerbliche Versorgungsanlagen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen. In der Gemeinde Sagard bestehen zahlreiche, darunter auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment, die bereits eine gute fußläufige Versorgung des Wohngebiets gewährleisten (Bereich der Glower- / Schulstraße). Schank- und Speisewirtschaften sind die einzigen im historischen Ortszentrum um die mittelalterliche Kirche verbliebenen öffentlichkeitswirksamen Nutzungen. Eine weitere räumliche Zerstreung der Standorte der privatwirtschaftlichen Versorgungsinfrastruktur innerhalb des Gemeindegebiets würde zu einer Schwächung der Angebote und damit der zentralen Ortsbereiche führen. Tankstellen scheiden darüber hinaus auch wegen ihrer Anforderungen an eine direkte Anbindung an überörtliche Straßen praktisch aus.
- Gartenbaubetriebe unterliegen gem. § 201 BauGB dem Begriff der Landwirtschaft, wären folglich nach § 35 BauGB auch im Außenbereich privilegiert zulässig und sind nicht auf knappe Flächen innerhalb ausgewiesener Wohngebiete angewiesen.

Um in dem kleinen Baugebiet verkehrs- und flächenintensivere Nutzungen zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung auszuschließen und die funktionale Ausrichtung auf das Wohnen zu stärken, sollen des Weiteren im WA2 weitere Nutzungseinschränkungen erfolgen.

- Ausgeschlossen werden sollen Anlagen für die Verwaltung und weitere nicht störende Gewerbebetriebe. Anlagen für die Verwaltung sollen hingegen im westlichen Bereich des

Plangebiets möglich sein.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der Lage differenziert mit einer GRZ von 0,4 im Westen und mit einer 0,25 im Osten festgesetzt, so dass auch unter Beachtung der Nebenflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO rund ein Drittel der Grundstücksflächen unversiegelt bleiben und nach § 8 LBauO M-V begrünt werden müssen.

Im Bebauungsplan wird nach § 16 Abs. 6 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit für Terrassen mit Anbindung an das Wohngebäude vorgesehen; diese wären als Bestandteil der Hauptanlage bei der GRZ-Berechnung entsprechend als Hauptanlage zu berücksichtigen. Diese Vorgabe kann jedoch leicht umgangen werden (z.B. indem ein Freisitz im Garten mit kleiner Trennung zum Wohngebäude angegeben wird). Städtebaulich und aus Gründen des Bodenschutzes ist die Benachteiligung von Terrassen gegenüber Nebenanlagen wie z.B. Stellplätzen oder besagten Freisitzen nicht nachvollziehbar, da es sich in allen Fällen um flächige Versiegelungen handelt. Um hier zu einer städtebaulich nachvollziehbaren Vorgabe zu kommen, wird eine Überschreitung für nicht überdachte Terrassen (nicht raumhaltig) aufgenommen mit der Maßgabe, dass die zulässige Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO insgesamt eingehalten wird. Mit der Bezugnahme auf die zulässige Gesamtversiegelung ist das Maß der Überschreitung abschließend bestimmt. Die ergänzende Regelung wirkt sich weder auf die Größe der sichtbaren Baukörper noch auf die insgesamt auf den Grundstücken zulässige Versiegelung aus.

Bei der Umgebungsbebauung handelt es sich um eingeschossige Gebäude überwiegend mit flacher Dachneigung, geringfügig auch mit ausgebautem Steildach. An der Zulässigkeit von eingeschossigen Wohngebäuden wird im WA2 festgehalten. Entlang der zentralen Erschließungsstraße in Marlow kann aus städtebaulichen Gründen auch eine Zweigeschossigkeit ermöglicht werden. Jedoch soll im Fall einer zweigeschossigen Anlage, die Dachneigung auf Grund der Höhenbeschränkung gering ausfallen, sodass das die maximale Gebäudehöhe einem eingeschossigen Gebäude mit Steildach ähnelt.

In den rückwärtigen Bereichen bleibt die Gebäudehöhe auf 8,5 m begrenzt (jeweils gemessen über der Höhe der erschließenden Verkehrsfläche), um hier bei zweigeschossigen Gebäuden die Errichtung eines zusätzlichen Dachgeschosses auszuschließen.

Durch den Bezug auf die Höhenlage der Verkehrsfläche wird ein einheitliches Straßenbild gewährleistet.

Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen angegeben.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit der Einschränkung zulässig, dass Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, einen Abstand von 3,0 m zur festgesetzten Verkehrsfläche einhalten müssen. Damit soll eine unangemessene optische Präsenz von Nebenanlagen im Straßenbild sowie eine Einengung des Straßenraums verhindert werden.

Auch flächige (d.h. nicht raumhaltige) Bauteile wie z.B. Terrassen werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen (s.o.).

Grünordnung

Explizite Maßnahmen zur Grünordnung sind nicht vorgesehen. Nach Osten grenzt das Plangebiet an bestehende Bebauung bzw. deren Freibereiche an, im Süden besteht eine umfangreiche Vegetation. Der Planbereich wird weiterhin stark durchgrünt bleiben. Grundsätzlich gilt für nicht überbaute Grundstücksflächen § 8 der LBauO-MV. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind 1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und 2. zu begrünen oder zu bepflanzen.

In der Planung werden als Grünordnungsmaßnahmen Einzelbaumpflanzungen vorgesehen, die eine gewisse Strukturierung mit Großgrün sicherstellen. Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm,

StU 16/18 cm, 3xv, DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei einem Baum pro angefangene 500 qm Grundstücksfläche beläuft sich die Pflanzverpflichtung auf mindestens einen Baum. Mit den Pflanzgeboten standortgerechter Laubbäume können die kompensationspflichtigen Eingriffe in den Baumbestand anteilig ausgeglichen werden.

Auf räumliche Vorgaben zur Einordnung der Bäume auf den privaten Baugrundstücken wird verzichtet, um den späteren Bauherren möglichst viel Freiraum bei der Gartengestaltung zu belassen. Erfahrungsgemäß werden von Bauherren bevorzugt solche Bäume gepflegt und dauerhaft erhalten, die nicht als Belastung / Einschränkung für die bauliche Nutzung betrachtet werden.

Anfallendes Oberflächenwasser soll im Planbereich zur Versickerung gebracht werden, soweit es angesichts der Bodenverhältnisse möglich ist (Sande, sickerwasserbestimmt). Fußwege und Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind dabei unzulässig.

2.3.) Erschließung

2.3.1.) Verkehrliche Erschließung

Das östlichen Plangebiet wird durch privat zu errichtende neue Stichstraßen als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen, der westliche liegt unmittelbar an einer bestehenden Erschließungsstraße.

2.3.2.) Medientechnische Erschließung

In den angrenzenden Straßen sind alle Medien vorhanden. Von dort sind die Erschließungsanlagen entsprechend den jeweiligen Satzungen oder Konzessionsverträge sowie der geltenden technischen Regelwerke aufzubauen.

Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Dem ZWAR obliegt im Plangebiet die Abwasserbeseitigungspflicht gem. § 56 WHG bzw. § 40 LWaG M-V. Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgen durch den ZWAR; es besteht satzungsgemäß Anschlusszwang. Die Versorgung mit Trinkwasser und die und Entsorgung von Schmutzwasser kann über die örtlichen Anlagen des ZWAR abgesichert werden. Nutzbare Anlagen sind in der Nachbarschaft vorhanden, die öffentlichen Netze werden mit der Erschließung des Plangebiets kleinräumlich ergänzt.

Das von den befestigten und bebauten Flächen gesammelt abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser nach § 54 (2) Wasserhaushaltsgesetz und ist dem ZWAR gem. § 40 (2) LWaG vom Grundsatz her zu überlassen (Anschlusszwang gem. § 3 der Abwasseranschlusssatzung). Die Entsorgung des Wohngebiets wird über die geplanten Anlagen abgesichert werden können (Aufbau eines Trennkanales).

Für Niederschlagswasser, das auf den Grundstücken verwertet oder nachweislich versickert wird, entfällt die Pflicht zur Beseitigung durch den ZWAR. Niederschlagswasser kann auf den privaten Grundstücken versickert werden, soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse erlauben. Die Machbarkeit gem. Arbeitsblatt DWA-A 138 ist nachzuweisen. Falls die Baugrundverhältnisse es nachweislich zulassen, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken schadlos möglich ist, hat diese Lösung Vorrang gegenüber dem o. g. zentralen Anschluss.

Eine Löschwasserversorgung in Höhe des Grundschatzes (48 m³ für 2 Stunden) ist über das Trinkwassernetz des ZWAR nach aktueller Einschätzung in ganz Sagard gewährleistet. Über die sich im Umfeld des Plangebietes befindenden Hydranten können maximal 48,00 m³/h Löschwasser bereitgestellt werden. Diese Werte sind als Löschwassermenge für die zweistündige Erstbrandbekämpfung gemäß DVGW - Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 zu verstehen. Bei gleichzeitiger Entnahme aus mehreren Hydranten reduzieren sich die Einzelentnahmemengen, so dass insgesamt auch nur maximal 48,00 m³/h Löschwasser verfügbar ist.

Die maximale Entfernung von Gebäuden zur öffentlichen Verkehrsfläche darf laut LBauO 50m

nicht überschreiten. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen (z. B. an Einspeisestellen) herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

Energieversorgung

Die Erschließung mit Strom und Gas kann über das anliegende Netz gesichert werden, das innere Leitungsnetz ist je nach Bedarf neu aufzubauen.

Abfallentsorgung

Müllentsorgung: Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der aktuellen Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger. Die an den Stichwegen bestehenden Wohneinrichtungen werden den anfallenden Müll an die bestehenden Straßen vorziehen müssen.

2.4.) Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz. Insgesamt werden 1.748 qm Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche von 457 qm sowie einer zu erwartenden Gesamtversiegelung (incl. Erschließung) von rund 1.658 qm festgesetzt.

	Flächen- größe	GRZ	Zulässige Grundfläche	Zulässige Versiegelung	Bestehende Ver- siegelung	Zusätzliche Versiegelung
WA1	1.444 qm	0,4	578 qm	866 qm	214 qm	+ 652 qm
WA2	1.304 qm	0,25	326 qm	489 qm	243 qm	+ 246 qm
Verkehrsfläche (öffentlich)	303 qm			303 qm	303 qm	+ - qm
Gesamt	3.051 qm			1.658 qm		898 qm

Auf Grund der vorherigen Nutzung des Plangebiets ist von einer zusätzlichen maximalen Versiegelung von 898 qm auszugehen.

3.) Auswirkungen

3.1.) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen.

- Vorrangig ist die Wohnungsversorgung der örtlichen Bevölkerung, auch durch Unterstützung der Eigentumsbildung der Bevölkerung. Die Planung dient in geringem Maß der Sicherung der Wohnbedürfnisse der örtlichen Bevölkerung, auch unter Berücksichtigung der regionalen Funktion Sagards als Grundzentrum.
- Die Belange von Natur- und Umweltschutz sind angesichts der Bebauung auf bisherig nur geringfügig vorgennutzten Flächen berührt. Durch die Arrondierung des Siedlungsbereichs können bestehende Flächenbedarfe vergleichsweise sparsam und schonend auf durch den Siedlungsbereich vorgeprägten berücksichtigt werden. Von der offenen Landschaft ist das Plangebiet durch die bestehende Umgebungsbebauung abgetrennt. Über das Maß derzeitiger Beeinträchtigungen hinausgehende Auswirkungen auf angrenzende Naturbereiche sind aufgrund der Vorprägung sowie der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs nicht zu erwarten.

Darüber hinaus sind die privaten Belange der Grundstückseigentümer sowie der Eigentümer angrenzender Grundstücke (nachbarliche Belange) angemessen zu berücksichtigen. Derzeit besteht für die Grundstücke im Plangebiet kein Baurecht.

Da im Plangebiet derzeit keine Bebauung als Hauptnutzung zulässig ist, erfordern die privaten Belange vor allem den Schutz der Nachbarschaft. Dabei sind für die Nachbarschaft die hohen Schutzanforderungen eines faktischen Wohngebiets zu berücksichtigen. Mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wird dem Anspruch der Nachbarschaft entsprochen. Nutzungskonflikte sind (auch wegen der Einschränkung des Nutzungsartenkatalogs) nicht zu erwarten. Im Bebauungsplan werden keine Nutzungen zugelassen, die nicht bereits für die Umgebung prägend vorhanden oder allgemein als gebietstypisch anzusehen wären.

Durch die neue Bebauung entstehen neue Nachbarschaften. Das Bundesverwaltungsgericht hat hierzu mehrfach erkannt, dass es in der Regel weder einen Schutz vor Verschlechterung der freien Aussicht noch vor Einsichtsmöglichkeiten von neuen benachbarten Häusern gebe.

Durch die Erweiterung des Wohngebiets entsteht zusätzlicher Verkehr, der jedoch angesichts der überschaubaren Größe des Plangebiets auf den umliegenden Straßen nicht zu einer erheblichen Zunahme der Verkehrsbelastung führen wird.

4.) Auswirkungen auf Natur und Landschaft

4.1.) Allgemeines

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufzufordern. Hieran schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch an, wenn die Äußerung zu einer Änderung der Planung führt.

Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden entsprechend erforderlichem Umfang und Detaillierungsgrad ergänzt.

Sagard, Mai 2022