

## Niederschrift

---

### **Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung Bau und Umwelt der Gemeinde Sagard**

---

<b>Sitzungstermin:</b>	Mittwoch, 18.05.2022
<b>Sitzungsbeginn:</b>	18:00 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	19:00 Uhr
<b>Ort, Raum:</b>	Versammlungsraum der Freiwilligen Feuerwehr Sagard, Sassnitzer Straße 6, 18551 Sagard

---

#### **Anwesend**

Vorsitz  
Tom Zimpel

Mitglieder  
Dirk Bohl  
Jörg Gromoll  
Tino Kleindienst  
Steffen Kubat

Protokollant  
Thomas Ulrich

#### **Abwesend**

<u>Mitglieder</u> Siegfried Bruhn	entschuldigt
Mirk Ewert	entschuldigt

#### **Gäste:**

# Tagesordnung

## öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
- 2 Änderungsanträge zur Tagesordnung
- 3 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 02.03.2022
- 4 Bürgerhinweise und Anträge
- 5 Beratung zu Beschlussvorlagen
- 5.1 Vorstellung und Billigung des Ausbauprojektes für die Erschließungsstraße im B-Plan Nr. 19 "Hafendorf Martinshafen" 078.07.374/22
- 5.2 Antrag auf Eröffnung eines Bauleitplanverfahrens in Polkvitz zur Errichtung von Wohnimmobilien zum Dauerwohnen 078.07.363/22
- 6 Mitteilungen und Fragen der Gemeindevertretung
- 7 Schließen der Sitzung

## nicht öffentlicher Teil

- 8 Eröffnung des nicht öffentlichen Teiles der Sitzung
- 9 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 02.03.2022
- 10 Beratung zu Beschlussvorlagen
- 10.1 Stellungnahme nach § 36 BauGB zum Vorhaben Abriss und Neubau einer Doppelhaushälfte, Sanierung Nebengebäude 078.07.375/22
- 10.2 Vergabe von Bauleistungen zur Wiederherstellung des Gehweges an der Ortsdurchfahrt Neddesitz 078.07.376/22
- 10.3 Beschluss über die Beendigung des Planungsauftrages zur Erstellung einer kombinierten Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Bereich der alten Capeller Straße 078.07.377/22
- 11 Mitteilungen und Fragen der Gemeindevertretung
- 12 Schließen der Sitzung



# Protokoll

## öffentlicher Teil

---

### **1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit**

Der Ausschussvorsitzende eröffnet um 18:00 Uhr die Sitzung. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit mit 5 anwesenden Mitgliedern fest.

---

### **2 Änderungsanträge zur Tagesordnung**

Anträge auf Änderung der Tagesordnung liegen nicht vor, die Tagesordnung wird einstimmig ohne Enthaltung, bestätigt.

---

### **3 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 02.03.2022**

Es gibt keine Änderungen/Ergänzungen zur Niederschrift. Die Niederschrift vom 02. März 2022 wird einstimmig ohne Enthaltungen genehmigt.

---

### **4 Bürgerhinweise und Anträge**

keine

---

### **5 Beratung zu Beschlussvorlagen**

---

#### **5.1 Vorstellung und Billigung des Ausbauprojektes für die Erschließungsstraße im B-Plan Nr. 19 "Hafendorf Martinshafen" 078.07.374/22**

Der Vorhabenträger, die Rösing Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, plant entsprechend des Erschließungsvertrages mit der Gemeinde Sagard den Ausbau der östlichen Erschließungsstraße.

Diese soll entsprechend des Projektes in 5,5m Breite als Flursteinsystem (wie der ländliche Weg nach Martinshafen) ausgebaut werden. Das Regenwasser wird in einer begleitenden Mulde gesammelt und in das noch fertigzustellende Hafenbecken eingeleitet. Die Beleuchtung und Bepflanzung sind nicht Teil der Planung und werden vom Vorhabenträger direkt umgesetzt.

Mit Billigung der Planung kann der Vorhabenträger die weitere Planung vorantreiben und die Straßenbaugenehmigung beantragen.

Herr Beyer erläutert die vorliegende Planung und gibt zusammen mit Herrn Ulrich Hinweise zu den gewählten Belastungsklasse, dem Flursteinsystem mit den genormten Kurvenradien, der angestrebten Verdichtung des Bankettstreifens und der Ausgestaltung der Beleuchtung in LED.

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung folgende Beschlussfassung:

## Beschluss:

Die Gemeinde billigt die Planung der östlichen Erschließungsstraße zur Freigabe der weiteren Planungsschritte.

Ausgeschlossen ist/sind:

Abstimmungsergebnisse				
anwesend	ja	nein	Enthaltung	ausgeschl.*
5	5	0	0	0

\* Verfahrensvermerk: Mitwirkungsverbot Aufgrund des § 24 der KV M-V

---

## 5.2 Antrag auf Eröffnung eines Bauleitplanverfahrens in Polkvitz zur Errichtung von Wohnimmobilien zum Dauerwohnen

078.07.363/22

Mit Datum vom 24.3.2022 beantragte ein Bürger die Aufstellung eines Bauleitplanes in Polkvitz, Flur 1 für die Flurstücke 29, 30/1 und 30/2 zum Zwecke der Errichtung von Wohnimmobilien zum Dauerwohnens (Antrag anonymisiert laut Datenschutzgrundverordnung und Luftbild in der Anlage).

Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen sobald und soweit dies für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen....besteht kein Anspruch (§ 1 Abs. 3 BauGB). Städtebauliche Ordnung und Entwicklung erstreckt sich in der Regel und laut Rechtsprechung nicht auf einzelne Grundstücke, sondern dient dazu, Teile eines Ortes oder ganze Ortsteile zu ordnen und zu entwickeln. Dabei sind unter Ordnung gute Zuordnung der Nutzungen nach den Bedürfnissen der Einwohner, Verträglichkeit von Nutzungsarten und Nutzungsdichten untereinander, Harmonie und Ortsbild im Städtebau und auch ein logischer, wirtschaftlicher Aufbau des gesamten Gemeindegefüges zu verstehen. Bei einer Planung ist regelmäßig der gemeindliche Bedarf vor Beginn der Planung zu prüfen. Das heißt, dass.... „Bedarfsprüfungen den Zweck erfüllen müssen, sich Klarheit darüber zu verschaffen, ob ein Vorhaben gemäß der Zielsetzung des jeweiligen Fachgesetzes, das die Bedarfsprüfung vorschreibt, angesichts der Auswirkungen auf Rechte Dritte, die Umwelt und die öffentlichen Haushalte (durch die Gemeinde) benötigt wird. Die Entscheidung über ein „Brauchen wir das?“ ist somit die Voraussetzung, um in die weitere Planung eintreten zu können. „ (Zitat Köck/Faßbender Uni/UFZ Leipzig).

Bebauungspläne haben sich den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist als **Ziel** der Raumordnung formuliert: „*Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Siedlungssplitter soll entgegengewirkt werden.*“

Bei der Ortslage Polkvitz handelt es sich um einen Siedlungssplitter im Außenbereich. Derzeitig sind dort 4 Wohnhäuser (Dauerwohnungen) vorhanden. Somit widerspricht das beantragte Vorhaben den Zielen der Raumordnung.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Sagard sieht derzeit keine bauliche Entwicklung des Siedlungsplitters Polkvitz vor. Der beantragte Bereich und der mit Wohnhäusern bebaute Bereich sind als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die Kleingartenanlage ist als solche im FNP ausgewiesen. Aus dieser Darstellung kann kein Bebauungsplan entwickelt werden.

Das Grundstück befindet sich derzeit im Außenbereich nach § 35 BauGB und ist nur ortsüblich erschlossen (Kein Anschluss an Zentrale Abwasserentsorgung.)

Der gesamt Siedlungssplitter befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Ostrüngen“.

Das beantragte Vorhaben widerspricht somit Zielen der Raumordnung, des Landschaftsschutzes sowie der Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde.

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Umwelt möge entscheiden, ob die erforderliche Beschlussvorlage zustimmend oder ablehnend durch die Amtsverwaltung vorbereitet werden soll.

Herr Zimpel und Herr Gromoll sprechen sich positiv zu den Planungsabsichten aus. Sie können sich durchaus eine Entwicklung in Polkvitz vorstellen. Evtl. können die Gartengrundstücke, welche auch teilweise im Eigentum der Gemeinde stehen mit überplant werden.

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Umwelt empfiehlt, die Beschlussvorlage zustimmend durch die Amtsverwaltung vorbereitet zu lassen.

Ausgeschlossen ist/sind:

<b>Abstimmungsergebnisse</b>				
anwesend	ja	nein	Enthaltung	ausgeschl.*
5	5	0	0	0

\* Verfahrensvermerk: Mitwirkungsverbot Aufgrund des § 24 der KV M-V

---

## **6 Mitteilungen und Fragen der Gemeindevertretung**

keine

---

## **7 Schließen der Sitzung**

Der Ausschussvorsitzende beendet um 18:27 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung.

Vorsitz:

Protokollant:

---

Tom Zimpel

---

Thomas Ulrich