

Beschluss über die Billigung des Vorentwurfes zur 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 "Appartementbebauung Nardevitz" in Nardevitz

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung <i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	<i>Datum</i> 14.01.2021
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Haupt- und Finanzausschuss (Vorberatung)	27.01.2021	N
Gemeindevertretung der Gemeinde Lohme (Entscheidung)	17.03.2021	Ö

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lohme hat am 10.6.2020 den Aufstellungsbeschluss Nr. GV 052.07.058/20 über die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 „Appartementanlage Nardevitz“ gefasst. Der Beschluss wurde vom 1.7.2020 bis 17.7.2020 ortsüblich laut Hauptsatzung und auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen bekannt gemacht. Am 10.6.2020 wurden auch die Beschlüsse über den städtebaulichen Vorvertrag (BE-Nr. GV 052.07.064/20) und die Auftragsvergabe (BE Nr. GV 052.07.072/20) gefasst. Der städtebauliche Vorvertrag wurde am 10.7.2020 ausgefertigt. Die Planungen sind beauftragt. Nunmehr liegt der Vorentwurf zur Billigung durch die Gemeinde vor.

Beschlussvorschlag

1. Der Vorentwurf der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 „Appartementbebauung Nardevitz mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Vorentwurf der Begründung werden gebilligt.
2. Mit den Vorentwürfen des Planes mit dem VEP sowie der Begründung sind nach § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und nach § 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Behördenbeteiligung durch das Amt Nord-Rügen durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen

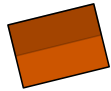
Haushaltsmäßige Belastung:	Ja:		Nein:	☒	
Kosten:	€		Folgekosten:		€
Sachkonto:					
Stehen die Mittel zur Verfügung:	Ja:		Nein:		

Anlage/n

1	Vorentwurf der Planzeichnung
2	Vorhaben- und Erschließungsplan
3	Vorentwurf der Begründung mit textlichen Festsetzungen

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)



GEPLANTE GEBÄUDE



FLÄCHE FÜR WEGE,
ZUFahrTEN, STELLPLätze



BAULAND

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

FH 67,3m NHN FIRSTHÖHE als Höchstmaß
in Metern über NHN

TH 61,7m NHN TRAUFHÖHE als Höchstmaß
in Metern über NHN

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

--- BAUGRENZE

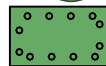
SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



ANZUPFLANZENDE BÄUME



ZU ERHALTENDE BÄUME

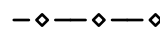


FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN
UND STRÄUCHERN

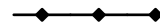


FLÄCHEN ZUM ERHALTEN VON
VORHANDENEN BÄUMEN UND STRÄUCHERN

HAUPTVER- UND -ENTSORGUNGSL EITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



UNTERIRDISCHE VER- UND
ENTSORGUNGSL EITUNG



OBERIRDISCHE VER- UND
ENTSORGUNGSL EITUNG

TW

Trinkwasserleitung (Lage ungewiss)

X

künftig fortfallend

O

Abwasserschacht

AW

Abwasserleitung



Kläranlage

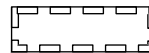
Elt

Elektrofreileitung



FEUERLÖSCHTEICH

SONSTIGE PLANZEICHEN



MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGS-
RECHTEN ZU BELASTENDE
FLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)



ABGRENZUNG DES
FESTGESETZTEN
LÄRMPEGELBEREICHES



GRENZE DES RÄUMLICHEN
GELTUNGSBEREICHES des
VORHABEN- UND
ERSCHLIESSUNGSPLANS (§ 9 Abs. 7
BauGB)

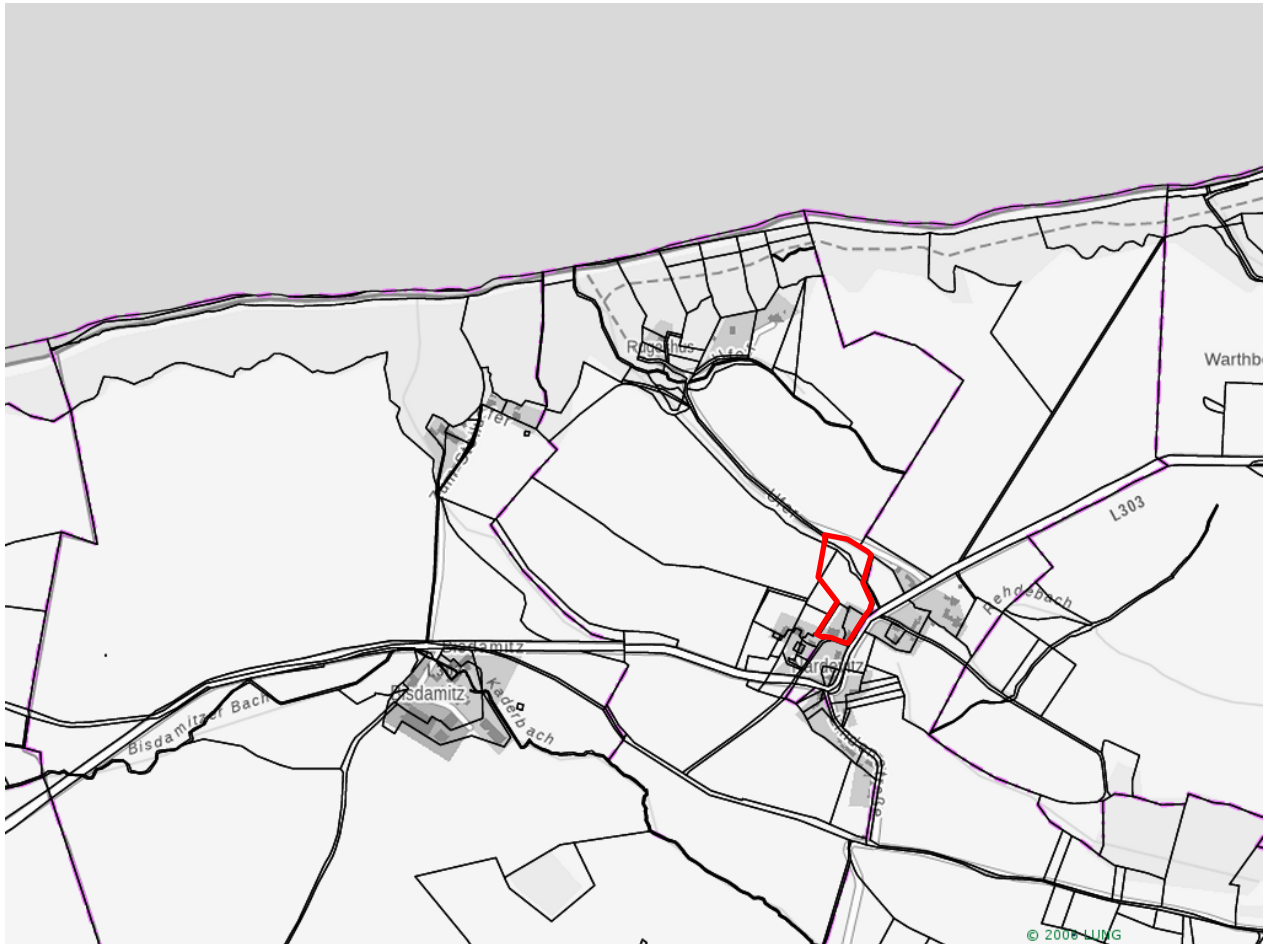
Maßstab 1:1000



SATZUNG

über die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 "Appartementbebauung Nardevitz".

Aufgrund §§ 10, 13b BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 "Appartementbebauung Nardevitz" erlassen.



Übersichtsplan ohne Maßstab

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung

Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten

Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe

www.stadt-landschaft-region.de

Frankendamm 5, 18439 Stralsund



Gemeinde Lohme 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 "Appartementbebauung Nardevitz"

Vorentwurfsfassung

Fassung vom 22.09.2020, Stand 24.09.2020

Maßstab 1:1000



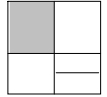
Verfahrensvermerke

Der Vorhaben- und Erschließungsplan "Appartmentbebauung Nardevitz" ist gemäß § 12 (3) BauGB Bestandteil der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 "Appartmentbebauung Nardevitz".

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan "Appartmentbebauung Nardevitz" wurde durch die Gemeindevertretung am beschlossen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan "Appartmentbebauung Nardevitz" wird hiermit ausgefertigt.

Lohme, den Bürgermeisterin



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt und Stadtplaner

Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 37 85 64

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 20 34 96

www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Appartementbebauung Nardevitz“

Gemeinde Lohme

Vorentwurfsfassung

(Beteiligung nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB)

Teil B - Text

Die im Rahmen des Änderungsverfahrens ergänzten Festsetzungen werden fett und kursiv sowie Streichungen als solche dargestellt. Zulässig sind nur solche Vorhaben aus dem Katalog der im Folgenden aufgeführten Nutzungen und Anlagen, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichten (§ 9(2) BauGB).

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

(1) Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind zwei Appartementgebäude mit insgesamt maximal 12 Appartements einschließlich der dazugehörigen Nebenanlagen zulässig. **Zusätzlich ist ein Wohnhaus mit Büro-/Rezeption und maximal vier Wohnungen für Betriebsinhaber oder Betriebsmitarbeiter zulässig.**

~~(2) Auf den dafür festgesetzten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches ist eine öffentlich zu nutzende Bushaltestelle in den erforderlichen Abmessungen für Gelenkbusse gem. Nr. 5.2.1.9 der Empfehlungen für die Anlagen von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) (Wendeanlagentyp 7) einschließlich Buswartehäuschen und Nebenanlagen zulässig. Die Nutzung dieser Flächen gem. § 19 Abs. 5 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG - MV) wird der Gemeinde in einem Pachtvertrag gesichert.~~

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18, 19 Abs. 4 BauNVO)

(1) Die zulässige Grundfläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt ~~450~~ **675** qm. Diese darf durch die Grundfläche von Terrassen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um höchstens ~~650~~ **875** qm und für die Fläche der öffentlichen Bushaltestelle um ~~450~~ qm überschritten werden.

(2) Die maximale Länge der Baukörper beträgt ~~44,99~~ **17,00** Meter und die maximale Breite ~~10,40~~ **13,50** Meter. Dach- und Balkonüberstände bleiben davon unberücksichtigt.

(3) Als Bezugspunkt für die festgesetzten Firsthöhen gilt **NHN** ~~der innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzte Nullpunkt, der dem vorhandenen Feldsteinfundament im Süden auf dem Flurstück 37 entspricht.~~

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25 BauGB)

(1) Die Flächen für Zufahrten, Stellplätze, Wege ~~und die öffentlich zu nutzende Buswendeschleife~~ sind nur mit wassergebundenen Materialien, Pflaster mit Rasenfuge oder Rasengittersteinen zu befestigen, so dass eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers nicht erforderlich wird.

(2) Auf den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu verrieseln oder einer weiteren Nutzung zuzuführen.

(3) An den festgesetzten Stellen zum Anpflanzen von Bäumen sind Weiden (*Salix alba*), 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(4) Auf den mit V 1 bezeichneten, zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen ist pro qm ein Gehölz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten: zu 70 % *Fraxinus excelsior* (Esche), zu 15 % *Sambucus nigra* (Holunder), *Malus sylvestris* (Holzapfel), zu 10 % *Crataegus laevigata* (Weißdorn), *Prunus spinosa* (Schlehe), und zu 5 % *Rosa canina* (Hundsrose), *Rubus fruticosus* (Brombeere), 2 x verpflanzt und mindestens 60-100 cm hoch. Innerhalb dieser Flächen sind zusätzlich insgesamt 28 *Fraxinus excelsior* (Eschen), 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf den mit V 2 bezeichneten, zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen ist pro m2 ein heimisches, bzw. ortstypisches Gehölz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorschlagsliste: *Sambucus nigra* (Holunder), *Rosa canina* (Hundsrose), *Syringa vulgaris* (Flieder), *Viburnum opulus* (Schneeball), *Rhamnus cathartica* (Kreuzdorn), *Camus mas* (Kornelkirsche), *Salix aurita* (Ohr-Weide), *Salix repens* (Kriech-Weide). Bei Anpflanzungen auf den übrigen Grün- und Freiflächen sind ausschließlich heimische und/oder ortstypische Sträucher und Bäume zu verwenden.

(5) Die zum Erhalten festgesetzten Einzelbäume, Baumreihen und Gehölzflächen sind dauerhaft zu

erhalten. Bei Wegfall ist Ersatz gleicher Art zu leisten. Sträucher sind im Verhältnis 1 zu 2 in der Qualität 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch, und je 10 cm Stammdurchmesser in 1,10 m Höhe des entfallenden Baumes ist ein Baum mit einem Stammumfang von 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(6) Die verbleibenden Grünflächen der Flurstücke 36 und 71 teilw. sind als extensive Weide oder extensive zweischürige Mähwiese zu unterhalten. **Im Falle einer Beweidung ist ein mobiler Unterstand für die Tiere zulässig. Bei Nutzung als Mähwiese erfolgt** die 1. Mahd erfolgt nicht vor Ende Juni, Die Fläche des Flurstücks Nr. 35 ist bis auf extensive Pflegemaßnahmen im Bereich des Teiches und des Grabens als Sukzessionsfläche zu belassen.

(7) Der vorhandene Teich ist naturnah mit flachen Böschungswinkeln (außer im Bereich der Wasserentnahmestelle) von 10° - 30° mit verschiedenen Tiefenzonenbereichen separat vom Grabenprofil des Graben Z 85 auszuformen und zu bepflanzen sowie dauerhaft zu unterhalten.

(8) Die vorhandene Feldsteinmauer entlang der Flurstücksgrenze 38 ist als Trockenmauerwerk zu erneuern, wobei stark umwurzelte Steine zu belassen und in das Mauerwerk zu integrieren sind.

(9) Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Bauarbeiten gem. den Vorschriften der DIN 18920 zu schützen. Der definierte Wurzelbereich ist gegen Überfahren und andere Beeinträchtigungen mit einer temporären Einfriedung (Bauzaun) hinreichend wirksam zu sichern. In gleicher Weise während der Bauarbeiten zu sichern sind die nicht für die Überbauung vorgesehen Wiesen-, Brach- und Gehölzflächen der Flurstücke Nr. 36, 37 und 38.

4. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 L8au0 M-V)

(1) Außenwände sind nur als Putzfassaden in gedeckten Farbtönen **und Weiß** zulässig.

(2) Die Dächer der Apartmentgebäude sind nur als symmetrische Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 46,5 Grad zulässig. Dachüberstände, gemessen horizontal von der Außenwand, betragen an der Traufe mindestens 45 und maximal 55 cm sowie am Ortgang mindestens 55 und maximal 70 cm. Die Dacheindeckung ist nur mit Ziegeln in matten rotbraunen bis braunen Farbtönen zulässig.

(2a) Das Dach des Betreiberwohnhauses ist als symmetrisches Krüppelwalmdach mit einer Rohrdeckung mit einer Neigung im Bereich von 46,5 bis 49 Grad auszuführen (kein Kunstrohr).

(3) Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- oder Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung zu versehen ist.

(4) Einfriedungen **im Bereich des Baugrundstücks** sind nur als Liguster- oder Hainbuchenhecke, Natursteintrockenmauer, senkrechter Holzlattenzaun oder verdeckter Drahtzaun mit vorgepflanzter Liguster- oder Hainbuchenhecke zulässig. Die Zäune sind nur bis zu einer Höhe von ~~90 cm~~ **180 cm** zulässig.

5. Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten Lärmpegelbereichs sind an der der Landestraße zugewandten Gebäudeseite (Ostfassade) Balkone und Terrassen nicht zulässig sowie Fenster von Schlafräumen nur zulässig, wenn sie mit schallgedämmten Lüftungen ausgeführt werden.

~~6. Sonstiges~~

~~Träger des Vorhabens sind die Eheleute Knaak, Dreishofstraße 8, 59425 Unna, vertreten durch Herrn Günter Knaak,~~

Nachrichtliche Übernahmen

1. Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Ostrügen“.

2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind archäologische Funde möglich. Es sind daher

folgende Auflagen zu beachten:

(1) Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gern. § 11 DSchG M-V (~~GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.~~) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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) Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (§ 11 (3) DSchG M-V).

Begründung

Inhaltsverzeichnis

raith hertelt fuß Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitektin	1
1) Grundlagen der Planung	5
1.1) Allgemeines	5
1.1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes	5
1.1.2) Plangrundlage	6
1.1.3) Vorhabenträger	6
1.2) Ziele der Planung	6
1.3) Planerische Vorgaben	6
1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung	6
1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	6
1.4) Zustand des Plangebietes	7
1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes	7
1.4.2) Schutzgebiete	9
2) Städtebauliche Planung	9
2.1) Nutzungs- du Bauungskonzept.....	9
2.3 Festsetzungen.....	10
2.4 Flächenbilanz	12
2.5) Erschließung	12
2.5.1) Verkehrliche Erschließung.....	12
2.5.2) Ver- und Entsorgung	12
3) Auswirkungen / Umweltbericht	13
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	13

1) Grundlagen der Planung

1.1) Allgemeines

1.1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet der 1. Änderung des Vohaben- und Erschließungsplans Nr. 1 „Appartementbebauung Nardevitz“ umfasst den gesamten Geltungsbereich und damit folgende Flurstücke ganz od. teilweise: 36/1, 37/1, 38/1 der Flur 1, Gemarkung Nardevitz. Die Plangebietsfläche beträgt rund 1,22 ha.

Das Plangebiet liegt randlich im Weiler Nardevitz. Auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans erfolgte in den 90er Jahren eine Neubebauung des Grundstücks mit zwei Ferienappartementgebäuden mit insgesamt 12 Ferienwohnungen.

1.1.2) Plangrundlage

Als Planungsgrundlage dient eine topographische Vermessung des Grundstücks mit Darstellung des amtlichen Katasters (ALKIS) durch das Vermessungsbüro Krawutschke, Bergen auf Rügen, im Höhenbezugssystem DHHN 92 mit Stand vom September 2020.

1.1.3) Vorhabenträger

Vorhabenträger sind die Eigentümer Herr Arne Knaak sowie Anita und Günter Knaak.

1.2) Ziele der Planung

Mit der Planung soll die bestehende Ferienanlage um ein Wohngebäude als Eigentümer- und Mitarbeiterwohnung (bis zu maximal 4 Wohneinheiten) erweitert werden.

1.3) Planerische Vorgaben

1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist der Ortsteil Nardevitz als Teil der Gemeinde Lohme überlagernd als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft sowie Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen. Die den Weiler querende L 303 ist als Teil des bedeutsamen flächendeckenden Grundzentrums Sagard zugeordnet.

In den Tourismusschwerpunkträumen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Grundsätzlich soll der Tourismus nach 3.1.3 (5) RREP als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden.

Nach 4.1(1) RREP soll die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in ihren Grundzügen erhalten und entsprechend wirtschaftlicher und sozialer Bedürfnisse der Bevölkerung weiterentwickelt werden. Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben (4.1(6) RREP).

Gemäß 3.1.4 RREP soll in den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Landwirtschaftsflächen sind von der Planung nicht betroffen, es kommt nicht zu einer Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Flächen.

1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde



Abbildung 1: RREP VP, o.M.

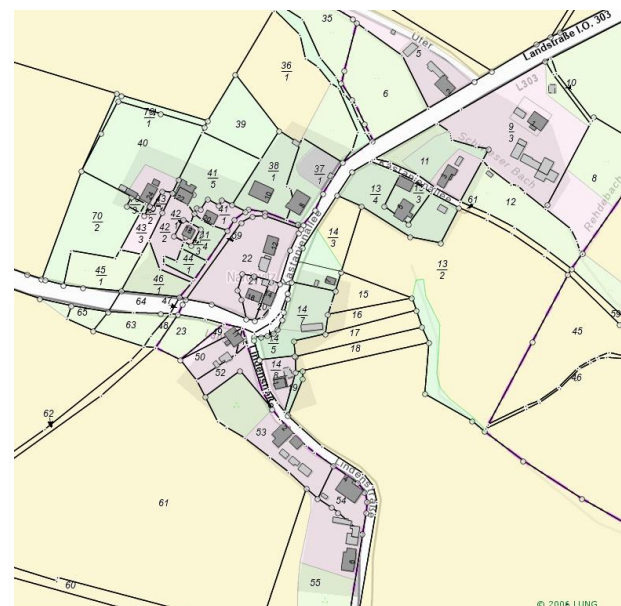


Abbildung 2: ALKIS Auszug ohne Maßstab

Lohme enthält für den Weiler Nardevitz und damit auch für das Plangebiet keine Bauflächendarstellung. Der in der Ortschaft liegende Abschnitt der Landesstraße ist als festgesetzte Ortsdurchfahrt gekennzeichnet.

Die Darstellung ist insofern nicht zutreffend, da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2004 bis 2006 der Vorhaben- und Erschließungsplan bereits rechtswirksam und die Bebauung umgesetzt war, so dass die planungsrechtlich festgelegte Fläche zu übernehmen gewesen wäre, zumal Nardevitz als Hauptsiedlungsteil herausgestellt wird; es heißt hierzu: „In den Grenzen der Gemeinde sind die Ortsteile Lohme, Hagen, Nardevitz und Nipmerow zusammengefasst. Die Hauptsiedlungsteile des Gemeindegebiets bilden Lohme, Nipmerow, Hagen und Nardevitz, die sich entlang der Hauptverkehrsachsen entwickelt haben, oder wie Lohme, das als ehemaliges Seebad direkt an der Ostsee liegt. Alle übrigen Siedlungsansätze und Einzelhöfe liegen ohne erkennbares Ordnungsprinzip, meist jedoch den Hauptverkehrswegen zugeordnet, über das Gemeindegebiet verstreut.“

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 wurde auch nicht in der Liste der bestandskräftigen Bauleitpläne im Gemeindegebiet geführt (vgl. S. 38). Spätestens dann hätte auffallen müssen, dass die beabsichtigte Entwicklung des Ortsteils über eine Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplan nicht möglich ist.

Da sich die ergänzenden Mitarbeiterwohnungen in die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzte Bebauungsstruktur integriert (Bereich mit Bebauung und Nebengebäude, Verkehrsflächen) und der Vorhaben- und Erschließungsplan weiterhin Bestandskraft besitzt, wird auf eine Änderung des Flächennutzungsplans verzichtet. Der bestandskräftige Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen.

1.4) Zustand des Plangebietes

1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet selbst ist geprägt durch die Gebäude- und Nebenflächen der bestehenden kleinen Ferienhausanlage. Auf der Grundlage des Ursprungsplans wurden Anfang des Jahrtausends zwei Appartementshäuser mit zusammen 12 Ferienwohnungen errichtet. Im nördlichen Bereich wurde ein zentraler Parkplatz angelegt, der im Bestand über ca. 18 Stellplätze verfügt. Zudem sieht der Ursprungsplan die Errichtung einer Buswendeschleife im straßennahen Bereich vor, die nicht errichtet wurde und nach heutigen Erkenntnissen auch nicht erforderlich ist.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt die Bebauung im Sinne eines konkreten Bebauungsmodells verbindlichen fest. Die Traufhöhe wurde mit maximal 3,6 m, die Firsthöhe mit maximal 9,25 m über einem örtlichen Höhenfestpunkt bestimmt. Als Maß der zulässigen Grundfläche wurde 450 qm festgesetzt; hinzukommen 650 qm für Terrassen, Stellplätze mit Zufahrten sowie Nebenanlagen und weitere 450 qm für die öffentliche Buswendestelle bzw. Bushaltestelle (d.h. insgesamt 1.550 qm Versiegelung im Plangebiet).

Über den südlichen bebauten Bereich hinaus umfasst der Ursprungsplan im Norden umfangreiche Wiesen und Gehölzflächen.

Auf der Basis von Verkehrszählungen wurde 1996 eine Verkehrsbelastung von DTV 1.637 Kfz/24 h bei einem Schwerverkehrsanteil von knapp 2,0% ermittelt. Daraus wurde für das Prognosejahr 2012 eine Belastung DTV von 2.150 Kfz/24h errechnet.

Teil A – Planzeichnung M 1 : 500



Abbildung 3: Planzeichnung Vorhaben- und Erschließungsplan ohne Maßstab

1.4.2) Schutzgebiete

Nördlich des Plangebiets befindet sich in einem Abstand von rund 110 m zum Änderungsbereich das *FFH-Gebiet* DE 1447-302 *Jasmund* mit einer Fläche von 3.618 ha. Das Schutzgebiet endet südlich an den Ausläufern des Küstenwaldes und ist durch weite Ackerflächen sowie die Landstraße L 303 vom Plangebiet getrennt.

Großflächig und auch das *FFH-Gebiet* überlagernd besteht seit 1966 das *Landschaftsschutzgebiet* L 81 *Ostrügen* mit einer Fläche von 30.642 ha. (Beschluss-Nr. 18-3/66 RdB Rostock vom 04.02.1966). Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebiets.

Im Biotopverzeichnis wird für den relevanten 200 m-Radius um das Plangebiet folgende Biotope geführt:

- RUE05061 Schwieser Bach als Naturnahe und unverbaute Bach- und Flußabschnitte, einschl. der Uferveg.; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder mit 2,3589 ha im Nordwesten (Kerbtal mit ca. 45 ° steilen Hängen und schnell fließendem Bach, ins Meer mündend. Letzter Abschnitt mit dickstämmigen Buchen, bachaufwärts Eschen, Erlen und Vogelkirsche, spärliche Krautschicht. Am Osthang befindet sich ein abgezaunter Wanderweg. Hoher Totholzanteil im Tal).
- RUE05044 Baumgruppe; Erle; Esche als Naturnahe Feldgehölze mit 0,3363 ha Fläche im Südosten

Den nördlichen Rand des Geltungsbereichs bildet der nicht WRRL-berichtspflichtige Schwieser Bach (Graben 0:Z 85).



Abbildung 4: Natura 2000 Gebiete (Umweltkarten M-V)

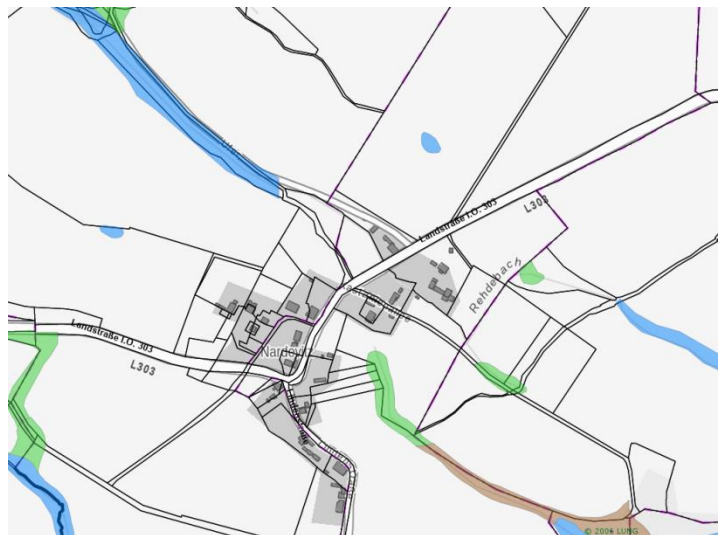


Abbildung 5: geschützte Biotope (Umweltkarten M-V)

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungs- und Baukonzept

Mit der Planung soll die Nutzung der Ferienanlage durch ein dauerhaft bewohntes Mitarbeiterwohnhaus für die beiden getrennten Eigentümer ergänzt werden.

Der städtebauliche Entwurf sieht die Ergänzung der Anlage um ein Wohnhaus vor, das in seinen Abmessungen den beiden Appartementgebäuden entspricht. Das Wohngebäude liegt straßennah im Wesentlichen im Bereich der ursprünglich geplanten Buswendeschleife. Eine Buswendeschleife ist in Nardevitz nicht mehr erforderlich, das neue Buswartehäuschen soll straßennah auf Flst. 34 errichtet werden. Angesichts des Wegfalls der Buswendeschleife wird die ursprünglich veranschlagte / bilanzierte Gesamtversiegelung von 1.550 qm weiterhin eingehalten.

Angesichts der Lage nördlich des Parkplatzes sind die Abstände für eine weiche Bedachung nach



Abbildung 6: Städtebaulicher Entwurf, Stand 09/2020

Mit der dauerhaften Präsenz der Eigentümer steht für die Gäste ein ganztägiger Ansprechpartner bereit, wodurch die Beherbergungsqualität verbessert wird. Auch die Abwicklung von Ankunft und Abreise wird durch die räumliche Nähe des Vermieters erleichtert. Bei dauerhafter Erreichbarkeit sind auch spontane Buchungen durch Vorbeifahrende möglich, was vor allem für die Vor- und Nachsaison zu einer Verbesserung der Umsätze führen wird.

Die durch die Mitarbeiterwohnung gegebene ständige Aufsicht verbessert die soziale Kontrolle und gewährleistet damit eine konfliktfreie Nachbarschaft zur angrenzenden Wohnnutzung in Nardevitz.

2.3 Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird wie bereits bei den beiden Appartementshäusern nutzungsspezifisch als Betriebsleiterwohnhaus mit maximal vier Wohnungen festgesetzt.

Um die Gesamtversiegelung im ursprünglich zugelassenen Umfang zu halten, wird die bisher für die Buswendeschleife vorgesehene Grundfläche (450 qm) gestrichen und gleichmäßig auf die zulässige Grundfläche von Gebäude (225 qm) und Terrassen, Stellplätze mit Zufahrten sowie Nebenanlagen (225 qm) aufgeteilt. Die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung wird im Teil B – Text angepasst.

Höhenmäßig wird sich das neue Gebäude den bisherigen Gebäudehöhen schon aufgrund des topographisch tiefer gelegenen Standorts unterordnen; die Firsthöhe des Neubaus bleibt 1,7 m unterhalb der Höhe des straßenseitigen Appartementhauses. Um eine durchhängige Festsetzung zu erreichen, müssen die im Ursprungsplan mit Bezug auf einen heute in der Örtlichkeit nicht mehr vorhandenen Fundamentrest festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen auf Grundlage der damaligen Planungsziele sowie in Berücksichtigung der inzwischen gebauten Appartementgebäude als absolute Höhen (in Metern über NHN) neu gefasst werden. Damit entsteht auch eine Höhenvorgabe für das hinzutretende Betriebsleiterwohnhaus. Um die Anforderungen der Reetdeckung zu berücksichtigen (größere Dachstärke, steilere Dachneigung), wird bezogen auf die Geländehöhendifferenz von rund 2,5 m mit einer Traufhöhe von 59,5 m NHN der ursprüngliche Ansatz um rund 30 cm, mit einer Firsthöhe von 64,0 m NHN um rund 80 cm angehoben.

In Ergänzung der bisherigen Festsetzung ausschließlich durch einen städtebaulichen Lageplan werden neu ergänzend planungsrechtliche Festlegungen zum Baugrundstück sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche getroffen.

- Der Bereich des Baugrundstücks im Süden ist bislang nicht von den Landschaftsbereichen im Norden abgegrenzt, was den Vollzug des Plans hinsichtlich der Zulässigkeit erforderlicher Nebenanlagen (Mülltonnenstandplatz, Fahrradüberdachung, etc.) erschwert. Um besser zwischen den gebäudenahen Freiflächen mit Baulandqualität und den Landschaftsflächen (Wiesen-/Weide- und Gehölzflächen) im nördlichen Abschnitt unterscheiden zu können, wird der Bereich des Baulands im Sinne der BauNVO überlagernd durch Schraffur gekennzeichnet. Nebenanlagen für die bauliche Nutzung (d.h. ausgenommen solche, die mit der Grünflächennutzung im nördlichen Abschnitt in einem unmittelbaren funktionalen Zusammenhang stehen) sind nur innerhalb der schraffierten Fläche zulässig.
- Die Stellung der Gebäude wurde im Ursprungsplan durch die Darstellung der Dachaufsicht festgelegt. Mit der ergänzenden überlagernden Festsetzung einer Baugrenze wird das Maß geringfügiger Abweichungen vom vorgesehenen Standort zweifelsfrei festgelegt. Hinsichtlich möglicher Überschreitungen gelten die gesetzlichen Regelungen nach § 23 (3, 5) BauNVO.

Grünordnung

Das grünordnerische Konzept wird im Wesentlichen übernommen. Die bauliche Nutzung bleibt wie in der Ursprungsfassung vorgesehen auf den südlichen Bereich konzentriert.

Im nördlichen Bereich war ursprünglich eine Rahmung der Pferdekoppel durch einen Gehölzriegel im Südwesten geplant. Stattdessen wurde die extensive Weide durch Baumpflanzungen (Walnuss) gegliedert. Auf die Darstellung der Fläche zum Anpflanzen wird verzichtet, die stattdessen realisierten Pflanzungen werden zum Erhalt festgesetzt.

Die zum Erhalt festgesetzten Gehölzflächen befanden sich sortenbedingt zum Teil in einem schlechten Erhaltungszustand (Esche) und mussten über die Jahre aus Gründen der Verkehrssicherung abschnittsweise entfernt werden. Die Flächen werden angepasst, markante Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt.

Gestaltung

Gestalterisch soll das neu hinzutretende Gebäude den Charakter der bestehenden Anlage aufnehmen und weiterführen. Die bisherigen Festsetzungen zur Gestaltung werden daher grundsätzlich beibehalten.

Um den Charakter des Ortes Nardevitz als historischer Weiler zu stärken, wird für den Neubau ein

Rohrdach vorgesehen. Angesichts der Abstände zu den beiden Bestandsgebäuden sind die Voraussetzungen für eine weiche Bedachung nach § 32 (2) LBauO M-V gegeben.

2.4 Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz. Angesichts des Wegfalls der Verkehrsfläche für die Buswendestelle erhöht sich die Gesamtversiegelung im Plangebiet nicht.

<i>Nutzung</i>	<i>Fläche</i>	<i>zulässige Grundfläche Gebäude</i>	<i>zulässige. Versiegelung</i>	<i>Grundfläche Gebäude Ursprungs- plan</i>	<i>Versiegelung Ursprungs- plan</i>	<i>Veränderung Versiegelung</i>
Bauland	4.135 qm	675 qm	1.550 qm	450 qm	1.550 qm	-- qm
Gesamtgebiet	12.222 qm	675 qm	1.550 qm	450 qm	1.550 qm	-- qm

2.5) Erschließung

2.5.1) Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die anliegende Landstraße L303. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der nach § 5 Abs. 2 StrWG-MV festgesetzten Ortsdurchfahrt.

2.5.2) Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist trinkwassertechnisch erschlossen. Die Versorgung mit Trinkwasser kann auch für die beabsichtigte Entwicklung in ausreichendem Maße im Sinne § 43 Abs. 1 S. 1 LWaG M-V gesichert werden.

Der ZWAR betreibt und unterhält in Nardevitz keine öffentlichen Anlagen. Die Abwasserentsorgungspflicht ist gegenwärtig befristet auf den Grundstückseigentümer übertragen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt mittels privater Kläranlagen.

Die Niederschlagswasserbeseitigungspflicht obliegt dem Eigentümer der Grundstücke. Niederschlagswasser kann soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, versickert werden. Zusätzlich ist eine Ableitung in den bestehenden Teich möglich, der über einen Überlauf in den Schwieser Bach als örtlicher Vorflut (Graben 0:Z 85) verfügt.

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 96 m³/h für mindestens 2 Stunden erforderlich. Für einen Löschwasserbezug nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 aus dem öffentlichen Versorgungsnetz steht in der Straße ein Hydrant zur Verfügung.

Eine ausreichende Versorgung der Ortslage mit Elektroenergie ist derzeit abgesichert bzw. kann durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes der E.DIS AG abgesichert werden. Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der erforderliche Leistungsbedarf beim versorgungsträger anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und entsprechende Kostenangebote ausgereicht werden.

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern-Rügen (Abfallsatzung) 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.

3) Auswirkungen

3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Über die unter 1.2 genannten, ausdrücklichen Planungsziele hinaus sind bei der Abwägung folgende städtebauliche Belange nach § 1 BauGB zu berücksichtigen:

- Die Belange des Tourismus. Der Ausbau der bestehenden Appartementanlage entspricht der regionalen Schwerpunktsetzung als Tourismusschwerpunktraum.
- Mit den wirtschaftlichen Effekten kausal verbunden sind die Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung und damit auf die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung. Die Integration von Wohnen und Arbeiten auf der Ferienanlage ist geeignet, die Abwanderung aus der Region insgesamt zu verringern und leistet einen Beitrag zur Stabilisierung der Einwohnerzahlen.

Die Belange der Landwirtschaft sind nicht betroffen, da im Plangebiet keine landwirtschaftliche Nutzung ausgeübt wird. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sind von der Planung nicht betroffen.

Darüber hinaus sind die privaten Belange (bestehende Nutzungen, Baurecht nach § 30 (2) BauGB) angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen. Die durch die Mitarbeiterwohnung gegebene ständige Aufsicht verbessert die soziale Kontrolle und gewährleistet damit eine konfliktfreie Nachbarschaft zur angrenzenden Wohnnutzung in Nardevitz.

Lohme, September 2020