

SATZUNG DER GEMEINDE SAGARD

über den Bebauungsplan Nr. 30 "Marlow".

Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, sowie § 86 LBauO MV in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.04.2025 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 "Marlow" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

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

I.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.
Es wird zusätzlich festgesetzt, dass folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO unter Ausnahmeverbehalt stehenden Nutzungen in dem Baugebiet WA2 nach § 1 Abs 6 Nr. 2 BauGB allgemein zulässig sind:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Betrieben des Beherbergungsgewerbes im Sinne des § 13a BauNVO, - Anlagen für Verwaltungen.

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

I.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.

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

I.3.1) Anpflanzen von Bäumen
Je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbau in der Pflanzqualität Ho, 3xv, DB, StU16/18 (Laubbäume) bzw. Ho, 3xv, DB, StU 10/12 (Obstbäume) gem. Baumliste - im Plangebiet zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen. Pro Baum sind 12,0 m² durchwurzelbarer Raum bei einer Mindesttiefe von 1,5 m vorzuzulassen. Die Mindestbreite von ober- oder unterirdisch unbefestigten Pflanzstreifen beträgt 2,5 m, die Mindestgröße der unversiegelten Pflanzscheibe 12m². Baumstandorte im Anschluss an Verkehrsflächen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren, die Baumscheibe bzw. der Pflanzstreifen sind gegen Verdichtung zu schützen. Die Pflanzstandorte sind dauerhaft von ober- und unterirdischen Leitungen sowie sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten. Gegebenenfalls ist ein langfristig wirkender Wurzelschutz einzubauen. Die Festsetzungen umfassen neben der Pflanzung jeweils eine Fertigstellungspflege von einem Jahr sowie eine Entwicklungspflege von 4 Jahren. Diese beinhaltet das bedarfsgerechte Wässern, das Instandsetzen der Schutzeinrichtung und Verankerung. Die Verankerung der Bäume ist nach 5 Standjahren zu entfernen. Schutzeinrichtungen sind nach 5 Jahren zurückzubauen. In den ersten 10 Standjahren sind zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung 2-3 Kronen-Erziehungsschnitte durchzuführen.

- Baumliste:**
- Acer campestre (Feld-Ahorn)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Crataegus monogyna (Weißdorn)
 - Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“ (Echter Rotdorn)
 - Fraxinus ornus (Blumen-Esche)
 - Gleditsia triacanthos (Lederhülsebaum, in Sorten)
 - Liquidambar styraciflua (Amberbaum)
 - Malus sylvestris (Wild-Äpfel)
 - Prunus avium (Vogelkirsche einschließlich Sorten)
 - Prunus sargentii (Scharlachkirsche)
 - Pyrus communis (Wild-Birne)
 - Quercus robur „Fastigiata“ (Säulen-Eiche)
 - Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
 - Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
 - Tilia cordata (Winter-Linde in Sorten)
 - Tilia x euchlora (Krim-Linde)
 - Kulturellobst in Arten und Sorten

I.3.2) Schutz zum Erhalt festgesetzter Bäume

Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer durch die Kronentraufe umschriebenen Fläche zzgl. 1,5 m sind nicht zulässig. Es sind Maßnahmen zum Wurzelschutz nach aktuellem Stand der Regelwerke vorzusehen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang standortnah im Verhältnis 1:1 durch Neupflanzung in der Pflanzqualität Ho, 3xv, Stammumfang 16-18 cm zu ersetzen.

I.3.3) Maßnahmen zur Grundwasserbildung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Für anfallendes Niederschlagswasser, das gem. § 54 Abs. 2 WHG im Plangebiet nicht zur Versickerung gebracht werden kann, bestehen Anschlussmöglichkeiten an die öffentlichen Niederschlagswasserentsorgungsanlagen in der August-Bebel-Straße. Auf dem Flurstück 45 sind bereits Anschlussschächte für Schmutz- und Niederschlagswasser vorhanden. Fußwege und Parkplätze auf privaten Grundstücken sind als teilversiegelte Flächen auszubilden. Zulässig sind Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine, oder breifüßiges, versickerungsfähiges Pflaster. Die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernden Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind dabei unzulässig.

I.4. Maßnahmen zum Artenschutz

I.4.1) VM1: Brutvögel: Große Fenster mit über 1 m² Glasfläche sind mit einer gemäß der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (2022) [15] als hoch wirksam gesteteten Struktur zu versehen, die von Vögeln erkannt werden können und wodurch Kollisionen effektiv vermieden werden können.
I.4.2) CEFM1: Brutvögel: Vor Baubeginn und vor Beginn der kommenden Brutzeit sind für die Art Grauschnäpper insgesamt 3 Nistkästen für Halbhöhlenbrüter an umliegenden Bäumen auf den Flurstücken in mindestens 3 m Höhe aufzuhängen; das Einflugloch darf dabei nicht nach Westen ausgerichtet sein. Hierzu sind langlebige Kästen aus Holzbeton zu verwenden. Es wird folgender Kastentyp empfohlen:
Halbhöhle 2HW (3 Stück) der Firma Schwegler Vogel- und Naturschutzprodukte GmbH oder qualitativ gleichwertige, langlebige Produkte anderer Hersteller mit integriertem Kleinräuberschutz.
I.4.3) CEFM2: Brutvögel: Vor Baubeginn und vor Beginn der kommenden Brutzeit sind für die Art Grauschnäpper auf insgesamt 50 m² habitatverbessernde Maßnahmen durch das Pflanzen von 20 Sträuchern und kleinwüchsigen Bäumen (heimische Sträucher, z. B. Hartriegel, Schneeball, Apfelrose, Feldahorn) durchzuführen. Die Maßnahme ist außerhalb des Wirkraums des Vorhabens (vor allem Beleuchtung) umzusetzen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche kann in ihrer Geometrie variieren.

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

II.1) Dachgestaltung
Zulässig sind für Hauptgebäude nur Flachdächer sowie Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 17 bis 50 Grad. Es sind nur feste Bedachungen (z.B. Pfannen) zulässig. Weiche Bedachungen (z.B. Rohr) werden ausgeschlossen. Gauben müssen zu Traufe und First einen Abstand von mindestens 0,8 m und zum Ortsgang 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.

III. Nachrichtliche Übernahmen III.1 bis III.5 (§ 9 Abs. 6 BauGB) und Hinweise

III.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.
III.2) Fällzeiten gemäß BNatSchG
Baumfäll- und -pflegearbeiten gemäß § 39 BNatSchG sind generell nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.
III.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.

III.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.
III.5) Grabensysteme
Der südlich gelegene Graben liegt in der Unterhaltungspflicht des WBV „Rügen“ (FG Gewässercode: 17:0L 110/1 begrenzt). Hier ist ein Gewässerunterhaltungstreifen von 5 m Breite ab der Böschungsoberkante von jeglichen baulichen, sonstigen Anlagen (z. B. Zäune, Pfähle, PKW- Stellflächen, Nebengebäuden u. a) sowie Bepflanzungen freizuhalten.
III.6) Brandschutz
Gemäß § 5 Abs. 1 LBauO M-V ist ein geradliniger Zugang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen. Für den Fall, dass ein Gebäude „ganz oder mit Teilen mehr als 50 m“ von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt ist, sind Zufahrten zu den entsprechenden Gebäuden sicherzustellen. Gemäß den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Fassung August 2006) sind Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr geradlinig und mind. 1,25 m breit auszubilden. Zu- oder Durchfahrten müssen mind. 3 m Breite und eine lichte Höhe von 3,50m aufweisen. Entsprechende Zu- oder Durchfahrten sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zul. Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.06.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde und auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen sowie im Internet im Bau- und Planungsportal des Landes MV vom 29.06.2022 bis 15.07.2022 erfolgt.
- Der Vorentwurf des Bebauungsplanes und der Vorentwurf der Begründung wurden am 22.06.2022 gebilligt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Veröffentlichung der Planunterlagen im Internet unter www.b-plan-services.de und im Landesportal MV sowie durch öffentliche Auslegung im Amt Nord-Rügen in der Zeit vom 14.07.2022 bis 29.07.2022 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde und auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen sowie im Bau- und Planungsportal des Landes MV (bplan.geodaten-mv.de) vom 28.06.2022 bis 15.07.2022 erfolgt.
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.06.2022 frühzeitig nach § 4(1) BauGB beteiligt und zur Äußerung auch über den Umfang der Umweltprüfung aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 14.12.2022 die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) und der Behörden nach §4(1) BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB vorgetragene Hinweise und Anregungen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

- Die Gemeindevertretung hat am 17.01.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Entwurf der Begründung mit dem Umweltbericht und einer artenschutzfachlichen Gebäudekontrolle und umweltrelevante Stellungnahmen haben in der Zeit vom 15.2.2024 bis 22.3.2024 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 im Internet unter www.b-plan-services.de/b-server/karte und unter bplan.geodaten-mv.de (Bau- und Planungsportal MV) öffentlich ausgelegt. Zusätzlich wurden die Unterlagen während folgender Zeiten montags, mittwochs, donnerstags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 12.30 Uhr bis 17.30 Uhr, dienstags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 12.30 Uhr bis 17.30 Uhr und freitags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Nord-Rügen öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung im Amt und im Internet ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist auf elektronischem Weg abzugeben sind oder von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können sind in der Zeit vom 30.1.2024 bis 16.2.2024 ortsüblich durch Aushänge in den Schaukästen der Gemeinde sowie auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen und im Internet unter www.b-plan-services.de und auf dem Landesportal MV (bplan.geodaten-mv.de) bekannt gemacht worden.

- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 30.1.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 11.12.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der Veröffentlichung geändert. Darum wurden der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Entwurf der Begründung mit dem Umweltbericht, einer artenschutzfachlichen Gebäudekontrolle und einem Artenschutzfachbeitrag und umweltrelevante Stellungnahmen verkürzt gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 20.1.2025 bis 4.2.2025 im Internet unter www.b-plan-services.de/b-server/karte und unter bplan.geodaten-mv.de (Bau- und Planungsportal MV) veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Unterlagen während folgender Zeiten montags, mittwochs, donnerstags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 12.30 Uhr bis 16.00 Uhr, dienstags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 12.30 Uhr bis 17.30 Uhr und freitags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Nord-Rügen öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung im Amt und im Internet ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist auf elektronischem Weg abzugeben sind oder von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können sind in der Zeit vom 3.1.2025 bis 21.1.2025 ortsüblich durch Aushänge in den Schaukästen der Gemeinde sowie auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen und im Internet unter www.b-plan-services.de und auf dem Landesportal MV (bplan.geodaten-mv.de) bekannt gemacht worden.

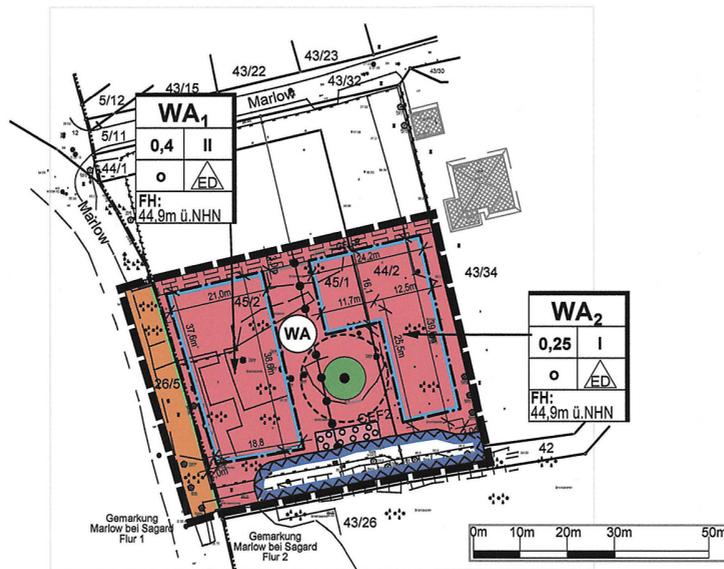
- Die von der Planänderung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 19.12.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme zu den geänderten Teilen der Planung aufgefordert worden.

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 09.04.2025 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.04.2025 gebilligt.

- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 02.01.2025 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanZV

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,4 Grundflächenzahl
II Anzahl zulässiger Vollgeschosse
FH 44,9m ü.NHN Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über NHN

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

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
ED Baugrenze
ED offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

ED Erhalt von Bäumen m. Darstellung des Wurzelbereichs, der frei zu halten ist von Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

CEF2 Anpflanzen von 20 Sträuchern und kleinwüchsigen Bäumen auf 50m², s.a. TF 4. CEF M2

SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

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

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

ED Straßenverkehrsfläche
ED Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

ED Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, hier: Graben in der Unterhaltungspflicht des WBV „Rügen“ / Gewässer II. Ordnung, Graben 37/68

SONSTIGE PLANZEICHEN

ED Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunster der Hinterlieger und Versorgungsunternehmen

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

ED Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; hier: Maß der baulichen Nutzung

Sagard, den 12.05.2025

Sandro Wenzel
Der Bürgermeister

Sagard, den 2.6.2025

Sandro Wenzel
Der Bürgermeister



Übersichtsplan ohne Maßstab, Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de/
lars hertelt | stadtplanner und architekt
Freier Stadtplaner und Architekt
Frankendamm 5 18439 Stralsund
Wilhelmstraße 58 76137 Karlsruhe

Gemeinde Sagard

Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften

Nr. 30 "Marlow"

Satzungsexemplar