

Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Wohnanlage Capeller Straße" in Sagard

| | |
|--|----------------------------|
| <i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung <i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel | <i>Datum</i> 10.09.2019 |
|--|----------------------------|

| <i>Beratungsfolge</i> | <i>Geplante Sitzungstermine</i> | <i>Ö / N</i> |
|--|---------------------------------|--------------|
| Gemeindevertretung der Gemeinde Sagard (Entscheidung) | 01.10.2019 | Ö |
| Ausschuss für Gemeindeentwicklung Bau und Umwelt (Vorberatung) | | Ö |
| Haupt- und Finanzausschuss (Vorberatung) | | N |

Sachverhalt

Am 26.6.2019 hat die Gemeinde Sagard den Beschluss über die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 9 "Wohnanlage Capeller Straße" gefasst (GV 078.07.015/19). Die Entwurfsunterlagen wurden gebilligt. Der Beschluss wurde vom 10.7.2019 bis 31.7.2019 ortsüblich gem. Hauptsatzung bekannt gemacht. Aufgrund der Geringfügigkeit der Planänderungen und der nicht erkennbaren Auswirkungen der Änderungen auf die Öffentlichkeit wurde mit Beschluss GV 078.07.015/19 vom 26.6.2019 auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB verzichtet. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 29.7.2019 bis 30.08.2019 statt. Die Bekanntmachung erfolgte laut Hauptsatzung der Gemeinde in den Schaukästen, auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen und gem. § 4a BauGB im Internet unter www.b-planpool.de vom 10.7.2019 bis 31.07.2019. Die Planunterlagen haben im Amt Nord-Rügen und im Internet unter www.b-planpool.de ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 5.7.2019 beteiligt, die Planung wurde mit Schreiben vom 8.7.2019 angezeigt. Mit der Abwägung und dem Satzungsbeschluss ist das Planverfahren abgeschlossen.

Beschlussvorschlag

1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Hinweise und Anregungen von Bürgern sowie die Stellungnahmen der von der Planänderung berührten Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden zum Bebauungsplan Nr. 9 „Wohnanlage Capeller Straße“ hat die Gemeindevertretung mit folgendem Ergebnis geprüft: Von 8 von der Planänderung berührten Behörden und 3 Nachbargemeinde haben 7 Behörden und 3 Nachbargemeinden eine Stellungnahme abgegeben. Von Bürgern gingen 3 Stellungnahmen ein (ausführliche Abwägungsentscheidung in der Anlage).

a) berücksichtigt werden Hinweise und Anregungen von:

- e.dis

- EWE

b) teilweise berücksichtigt werden Hinweise und Anregungen von:

- Landkreis Vorpommern-Rügen
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern
- Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen

c) folgende Behörden/Nachbargemeinden hatten keine Hinweise und Anregungen zur Planung:

- Amt für Raumordnung und Landesplanung Greifswald
- Wasser- und Bodenverband Rügen
- Gemeinde Glowe
- Gemeinde Lohme
- Stadt Sassnitz

d) Stellungnahmen der Bürger

Die Stellungnahmen der 3 Bürger wurden ausführlich behandelt (siehe Anlage), führten im Ergebnis der Abwägung jedoch zu keiner Planänderung.

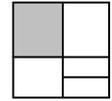
2. Das Bauamt Nord-Rügen wird beauftragt die Behörden, Gemeinde und Bürger die Hinweise und Anregungen gegeben haben, unter Angabe von Gründen von diesem Ergebnis in Kenntnis zu setzen.
3. Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) beschließt die Gemeindevertretung Sagard die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplan Nr. 9 „Wohnanlage Capeller Straße“ für den Bereich der ehemaligen Gärtnerei in der Capeller Straße bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung. Die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften werden nach § 86 Landesbauordnung MV (LBauO MV) zuletzt geändert durch das zweite Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Dezember 2017 (GVOBl.MV vom 29.12.2017 S. 331) beschlossen.
4. Die Begründung wird gebilligt.
5. Das Bauamt Nord-Rügen wird beauftragt, die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplan Nr. 9 „Wohnanlage Capeller Straße“ mit der Begründung nach § 10 und 10a BauGB und der Hauptsatzung der Gemeinde Sagard bekannt zu machen, wenn gegenüber der Gemeinde der Nachweis über den externen naturschutzfachlichen Ausgleich erbracht wurde. Dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung und die dem B-Plan zugrunde liegenden Vorschriften während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Finanzielle Auswirkungen

| | | | | | |
|----------------------------------|-----|--|--------------|---|---|
| Haushaltsmäßige Belastung: | Ja: | | Nein: | X | |
| Kosten: | € | | Folgekosten: | | € |
| Sachkonto: | | | | | |
| Stehen die Mittel zur Verfügung: | Ja: | | Nein: | | |
| | | | | | |

Anlage/n

| | |
|---|---|
| 1 | Abwägungsvorschlag |
| 3 | Satzungsfassung der Planzeichnung |
| 4 | Begründung der Satzung mit textlichen Festsetzungen |



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
 Freie Landschaftsarchitektin bdla

Dipl. Ing. Lars Hertelt
 Freier Stadtplaner und Architekt

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

Partnerschaftsgesellschaft
 Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
 Tel: 0721 378564

18439 Stralsund, Frankendamm 5
 Tel: 03831 203496

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

Abwägungsvorschlag

Stellungnahmen im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB und § 2 BauGB zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnanlage Capeller Straße“ der Gemeinde Sagard

1) Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

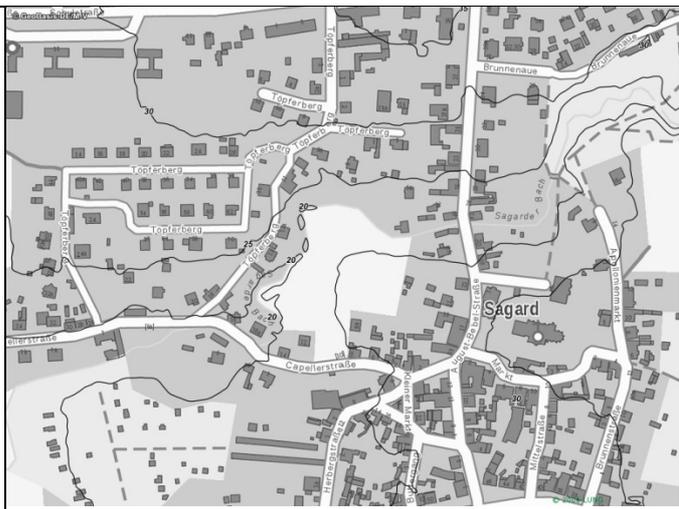
1.1) Landkreis Vorpommern Rügen, Stellungnahme vom 30.08.2019

Seitens der Fachabteilungen **Bauordnung, Umweltschutz, Naturschutz** gibt es keine weiteren Anregungen.

I. Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

| Anregungen und Bedenken | Abwägung |
|--|---|
| Mit der vorliegenden Änderung veranlasst die Gemeinde Sagard innerhalb der geplanten Wohnanlage die Streichung der ursprünglich 2007 festgesetzten Traufhöhe mit gleichzeitiger Anhebung der Gesamtgebäudehöhe. Ergänzend sollen nun auch Flachdächer zulässig sein. Weiter entbindet die Gemeinde sich der Herstellungspflicht der Verkehrsflächen. | Sachdarstellung ist zutreffend. |
| Den neuen Festsetzungen liegt ein völlig neues städtebauliches Konzept zu Grunde. Es handelt sich bei dem Planbereich generell um ein nach Westen zum Saaler Bach hin über 6 m abfallendes Gelände. Die im Ursprungsplan festgesetzten Geländehöhen werden von der 1. Änderung nicht übernommen. Im Ursprungsplan wurden 5.820 m ² als gegliedertes allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Innerhalb der vorliegend geplanten 1. Änderung sollen 6.171 m ² allgemeines Wohngebiet in zweigeschossiger Bauweise festgesetzt werden. | Aussage ist nicht zutreffend. Es handelt sich nicht um ein neues Konzept, sondern um eine Anpassung zur Erleichterung der Umsetzung. Auch die hier sowie im Folgenden gelieferte Sachdarstellung ist ungenau bzw. unzutreffend. Die bisherigen Festsetzungen zu den Geländehöhen beziehen sich v.a. auf die Höhenlage der Straße. Eine exakte Festsetzung zu Geländehöhen ist für eine (potenziell öffentliche) Verkehrsfläche sinnvoll, nicht aber für die Höhenlage im Umfeld der Bebauung; hier ist das Gelände nach Durchführung der Baumaßnahme entsprechend der Freiflächengestaltung in jedem Fall neu anzupassen. Auch in der Ursprungsplanung wurden im Bereich der geplanten Bebauung (überbaubare Grundstücksfläche) folglich keine Geländehöhen festgesetzt. Die Geländehöhen im Baugebiet liegen alle deutlich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und spielen für die Bebauung selber |

| | |
|---|---|
| | <p>keine Rolle. Zudem ist zu bezweifeln, dass die durch die Höhenfestsetzung erzwungene Abgrabung von rund 2m nordöstlich der Grundstücksgrenze des Nachbargrundstücks 22/2 sowie die Herstellung einer entsprechend ca. 1m hohen Stützmauer zu besagtem Nachbargrundstück wirklich einen Grundzug der Planung darstellt.</p> <p>Auch die angeführten Zahlen zur Größe des WA-Gebiets wurden – obwohl in der Begründung eindeutig ausgewiesen - falsch gelesen. Im Zuge der Änderung wird das WA leicht verkleinert, statt bisher 6.171 qm werden neu nur 5.767 qm ausgewiesen. Diese Verringerung ist mit der Tatsache begründet, dass im Bereich der flächenmäßig identischen Maßnahmefläche nach § 9(1) Nr. 20 (1421qm, auch Fläche, die von baulichen Anlagen frei zu halten ist) auf eine überlagernde Ausweisung als WA verzichtet wird. Dies begründet aber keine generelle Konzeptänderung, da auch bei überlagernder Ausweisung in diesem Bereich die naturschutzfachlich begründeten Maßnahmen Vorrang haben.</p> |
| <p>Da die Änderung auch Grundzüge der Planung betrifft, ist das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB nicht anwendbar. Dies begründet sich vor allem in der Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung und der Höhenregelungen.</p> | <p>Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.</p> <p>Die Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe um 2,0m (von bisher 32,0m HN auf 34,0m HN) sowie die Vereinheitlichung der GRZ entsprechend der bisher schon für den größten Abschnitt des WA geltenden 0,3 auf einer nur 650qm großen, d.h. knapp 11% der Gesamtfläche umfassenden Teilfläche berühren nicht die Grundzüge der Planung. Die Anhebung der Firsthöhe um 2m ist in dem stark bewegten Gelände nicht erheblich (s.u.).</p> <p>Allgemein sei darauf hingewiesen, dass die Begründung des Ursprungsplans häufig eine eng vorhabenbezogene Planung suggeriert. Im Gegensatz dazu versteht sich die Satzung bewusst als Angebotsplanung, was z.B. in der Tatsache deutlich wird, dass die überbaubare Grundstücksfläche deutlich über die vom Vorhabenträger beabsichtigten Gebäudestandorte hinausgeht. Ähnliches gilt für die Festsetzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Die nur auf ausgewählte Aussagen der Begründung abstellende Argumentation des Landkreises ist daher schon methodisch nicht geeignet, die Grundzüge der Planung zu erfassen bzw. die Auswirkung der Änderung zu bewerten.</p> |
| <p>An mehreren Stellen innerhalb der Begründung des Ursprungsplanes wird aufgeführt, welche Bedeutung die Höhenfestsetzung und die Einbindung der Gebäude in die Topografie für die Planung hat. So heißt es beispielsweise auf Seite 8: <i>"Insgesamt soll sich die Bebauung von der Höhe her in das vorhandene Maß der Umgebung einpassen. Auch hier ist es unter Ausnutzung der Topographie möglich, dass die Firsthöhen der neuen Gebäude die des Bestandes nicht überragen."</i></p> | <p>Die angeführte Aussage gilt auch für die 1. Änderung. Angesichts des deutlichen Geländeanstiegs in Richtung Töpferberg und August-Bebel-Straße/Markt ist die Anhebung der Firsthöhe um 2m nicht geeignet, das Konzept einer harmonischen Einbindung der neuen Bebauung in die Umgebungsbebauung grundsätzlich in Frage zu stellen. Die Geländehöhen im Norden und Osten des Planungsgebiets steigen auf 30m HN und mehr, so dass Firsthöhen von 34m HN keinen Bruch bedeuten (vgl. die Abbildung mit Höhenlinien in 5m-Schritten).</p> |



Und weiter auf Seite 9: „Die Bebauung im Süden entlang der Capellerstraße und im Osten auf den höchstgelegenen Bereichen erfolgt eingeschossig. Auf den übrigen Flächen ist zur Ausnutzung der vorhandenen Topographie am Osthang des Bachlaufs eine zweigeschossige Bebauung möglich. Das absolute Maß der Höhe baulicher Anlagen verbleibt für den gesamten Geltungsbereich mit max. 32,0 m HN im Rahmen des Bestandes von 31,44 HN bis 31,91 HN.“

Die Festsetzung einer sich einfügenden eingeschossigen Bebauung am höchst gelegenen Punkt des Planbereiches war also explizites Planungsziel der Gemeinde. Planinhalt der 1. Änderung ist jedoch die Erhöhung auf zwei Geschosse und 34,0 HN.

Die Festsetzung zur Geschossigkeit ist angesichts einer zulässigen Dachneigungen bis 45 Grad nicht relevant. Abzustellen ist auf das absolute Maß der Höhe baulicher Anlagen (d.h. die Firsthöhe). Ein eingeschossiges Gebäude mit ausgebautem Steildach (und möglichen großen Dachgauben) ist nicht kleiner als ein zweigeschossiges mit Flachdach.

Der Wechsel von ein- und zweigeschossigen Gebäuden bei ähnlichen Firsthöhen ist in Sagard historisch üblich (siehe die folgenden historischen Abbildungen).



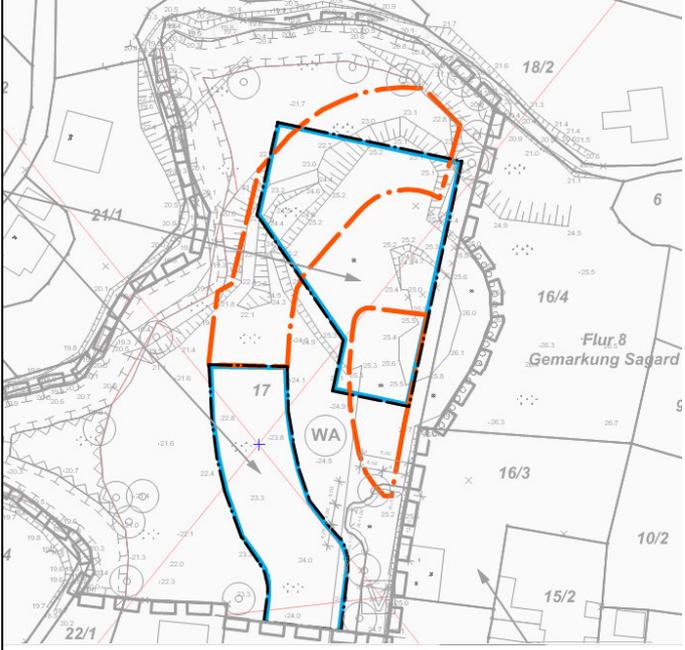
Die neuen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lassen Gebäude mit hoher Baumasse sowie Baulichkeiten zu, welche eine optische Wirkung von deutlich mehr als dreigeschossigen Gebäuden haben können. Kellergeschosse, Unterni-

Die zulässige Baumasse resultiert aus der festgesetzten Geschossflächenzahl und der offenen Bauweise nach §22(2) BauNVO, was beides im WA1 unverändert beibehalten wurde.

Wie eine optische Wirkung von „deutlich mehr“ als drei

| | |
|---|--|
| <p>veaubauten, Souterrain sowie Staffel- und Attikageschosse sind innerhalb der 1. Änderung nicht explizit geregelt.</p> <p>Auch durch die großzügigen Baufelder können architektonische Besonderheiten entstehen, welche sich von dem üblichen Stadtbild deutlich unterscheiden.</p> | <p>sichtbaren Geschossen entstehen soll, ist nicht zu erkennen. Neben den zwei zugelassenen Vollgeschossen ist angesichts der Hangneigung sicherlich von einem (teilweise frei liegenden) Keller auszugehen. Staffelsechosse sind nach § 2(6) LBauO M-V aber Vollgeschosse und folglich nicht zulässig.</p> <p>Im Vergleich zum Ursprungsplan kann nicht von deutlich größeren Baufeldern gesprochen werden (s.u.).</p> |
| <p>Gleiches gilt für die Dachform: Die umliegende sowie Ortsbild prägende Dachform der Hauptgebäude ist das Satteldach. Aufgrund der zentrale Lage des Plangebietes („historischer Ortskern“ lt. Begründung 2007, Seite 4) sollte die Gemeinde sich der Wirkung der Zulassung anderen Dachformen sicher sein. Insbesondere weil in vorliegendem Fall ebenfalls die Höhe der baulichen Anlagen erhöht wurde, können durchaus herausragende Staffelsechosse entstehen. Eine eingehende Untersuchung zur Eingliederung der neuen Festsetzungen in die Ortschaft wurde innerhalb der aktuell vorliegenden Unterlagen nicht vorgenommen.</p> | <p>Aussage ist unzutreffend. Der Ursprungsplan lässt für den Änderungsbereich ausdrücklich Grasdächer sowie einseitig geneigte Pultdächer ab 15 Grad Neigung zu. Die ausschließliche Festlegung auf das Satteldach bezieht sich nur auf WA2, was außerhalb des Änderungsbereichs liegt. Zur zugelassenen Dachneigung (15-45 Grad) enthält die Begründung des Ursprungsplans ebenso wie zur Traufhöhe keine Angaben.</p> <p>In Sagard wechseln sich historisch ausgebaute Steildächer und flach geneigte Dächer ab (siehe obige Abbildungen). Der optische Unterschied zwischen einem historischen flach geneigten Pappdach und einem heutigen Flachdach ist zu vernachlässigen.</p> <p>Wie die Abstufung zwischen Trauf- und Firsthöhe zeigt, ist der Ursprungsplan zeittypisch von einer Bebauung mit ausgebauten Steildächern ausgegangen, obwohl dies so nicht einheitlich vorgeschrieben wurde und auch historisch nicht legitimiert ist (s.o.). Durch die zunehmend anspruchsvollen Vorgaben der EnEV sowie auch die gestiegenen Baukosten werden heute im Wohnungsbau jedoch allgemein einfachere Bauformen gesucht. Wäre diese allgemeine Entwicklung seinerzeit bereits der Gemeinde bewusst gewesen, ist zu vermuten, dass die Gemeinde auch damals schon konsistente Festsetzungen für eine Bebauung mit flach geneigten Dächern entwickelt hätte. Ansonsten wäre zu erwarten, dass die Traufhöhenfestsetzung in der Begründung zum Ursprungsplan als eigenständige Festsetzung zu begründen gewesen wäre.</p> |
| <p>Die pauschale Streichung der Trauf- und Geländehöhen sowie die Erhöhung der Gesamtgebäudehöhe ist mit dem Grundkonzept der Planung somit aus hiesiger Sicht nicht vereinbar (vgl. Bayr. VGH vom 2. Mai 2019 - AZ 1 16.2071: „(...) es muss angenommen werden können, die Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Planer gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte.“)</p> | <p>s.o.</p> <p>Die Einschätzung ist nicht zutreffend.</p> <p>Zu der Festlegung der Traufhöhen finden sich in der Begründung des Ursprungsplans keine Aussagen. Die Abstufung von First- und Traufhöhen entspricht einer Dachform, die als in der Planungszeit üblich vorhabenbedingt geplant, aber auch damals nicht zwingend festgesetzt wurde (s.o.).</p> <p>Die Festsetzung der Geländehöhen bezieht sich v.a. auf die bisherige Verkehrsfläche, Im Bereich der Baufelder bestehen keine Geländehöhenfestsetzungen, so dass nicht erkennbar ist, wieso sich durch den Verzicht auf Geländehöhen die Randbedingungen für die Bebauung erheblich ändern sollte.</p> |
| <p>Aus den Unterlagen des Ursprungsplanes geht weiter hervor, dass das Planungsziel die Schaffung von 20 Wohneinheiten ist.</p> | <p>Die Aussagen der Begründung zur Wohnungsanzahl sind durch die Satzung nicht gedeckt. Eine Beschränkung auf 20 Wohneinheiten ist planungsrechtlich nicht vorgegeben. Allein im zweigeschossig bebaubaren Bereich (5.820qm) sind bei einer GFZ von 0,8 4656qm Geschossfläche zugelassen, was bei 75% Nettonutzfläche (d.h. nach Abzug von Konstruktions- und Erschließungs-</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>flächen) knapp 3500qm Wohnfläche ergibt (bzw. 40 Wohnungen mit je 80qm).</p> <p>Auch der bewusst offen gehaltene Nutzungsartenkatalog nach § 4 BauNVO lässt nicht erkennen, dass das Planungsziel in der Schaffung von 20 Wohneinheiten besteht (vielmehr ist das Vorhaben einer Wohnanlage mit 20 Wohneinheiten für die Gemeinde offensichtlich nur der Anlass gewesen, eine städtebauliche Ordnung herbeizuführen, die diese beabsichtigte Wohnanlage, aber bewusst auch andere Bebauungen zulässt!).</p> |
| <p>Dem ursprünglichen Entwurf liegt auch die Idee der nachträglichen Grundstücksteilung und weiteren Privatisierung zur Grunde. Dieser Idee folgt der neue Entwurf nicht und da innerhalb der Begründung zur 1. Änderung Angaben zu den Wohnkapazitäten fehlen, könnte auch hier ein Grundzug der Planung berührt sein.</p> <p>Begründet wird die 1. Änderung u.a. durch die Verlagerung der Verantwortlichkeit zur Herstellung der Erschließungsstraßen von der Gemeinde auf einen Investor (entgegen § 123 Abs. 1 BauGB). Die Gemeinde nimmt sich damit auch jegliche Steuerungsmöglichkeiten. Private Erschließungsstraßen werden seitens der Abfallwirtschaft nicht befahren, was eine zentrale Aufstellung der Entsorgungsbehälter notwendig macht. Dadurch können auch relativ weite Wege für die zukünftigen Bewohner entstehen.</p> <p>In vorliegendem Fall kann der behindertengerechte Zugang und die uneingeschränkte Nutzung der Freiräume durch alle Gesellschaftsschichten ebenfalls als Grundzug der Planung anzunehmen sein, da die Gemeinde extra Festpunkte definiert und damit die Geländehöhe festgesetzt und diese begründet hat. Somit wäre auch an dieser Stelle die inhaltliche Konformität mit dem vereinfachten Verfahren zu prüfen, denn die durch die Streichung der Verkehrsfläche mit ihren Höhenpunkten besitzt die Gemeinde hinsichtlich der ursprünglichen Planungsziele zur Geländehöhenregulierung keine Steuerungsfunktion mehr.</p> | <p>Eine nachträgliche Privatisierung einzelner Häuser oder Wohnungen ist auch bei einer inneren Privaterschließung möglich, was bei zahlreichen Wohnanlagen praktiziert wird. Bereits in der Begründung des Ursprungsplans wurde offengelassen, ob eine öffentliche Erschließung überhaupt erforderlich ist, es heißt (S. 10): „Da vom Konzept der Wohnanlage zunächst keine Teilung in einzelne Grundstücke vorgesehen ist, kann diese Fläche als Privatstraße gewidmet werden. Damit später jedoch Teilungen möglich sind, ist es erforderlich, den Stichweg gleich in der Breite und Qualität herzustellen, dass sie entweder als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet werden kann oder als separates Grundstück der gemeinsamen privaten Erschließung dient.“</p> <p>Die geplante Wohnanlage kann im Inneren aus heutiger Sicht wirtschaftlicher durch private Verkehrsanlagen erschlossen werden, da in diesem Fall die inneren Wege z.B. als Einheit mit den erforderlichen Stellplätzen konzipiert werden können. Bisher sind die Vorgärten zwischen den festgesetzten Verkehrsflächen und der überbaubaren Grundstücksfläche nach TF 10.10 mit Ausnahme von Zufahrten und Zugängen zu begrünen. Auch reduziert der Verzicht auf eine Übernahme als öffentliche Straße den erforderlichen Ausbaustandard.</p> <p>Die Sicherung des behindertengerechten Zugangs ist angesichts der inzwischen erfolgten Änderung der LBauO M-V für Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen bereits durch die geltenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen in § 50 (1) LBauO M-V sichergestellt.</p> |
| <p>Innerhalb der Unterlagen des Ursprungsplanes wird als weiteres städtebauliches Planungsziel folgendes genannt: <i>„Weiterhin erfolgt die Orientierung der Gebäude optimal zur Himmelsrichtung. Insbesondere der zweigeschossige Bereich ist mit seiner höchsten Fassade Richtung Sagarder Bach und damit nach Westen orientiert. Damit sind die Grundstücksfreiflächen als Gärten mit einer hohen Qualität unmittelbar mit Blick auf den Sagarder Bach zu gestalten.“</i></p> <p>Ein weiterer Planungsgrund der aktuellen Änderung soll die „bessere“ Ausrichtung der Gebäude sein (Begründung, Seite 3). Die nördlichen Gebäude sollen laut aktueller Begründung (Seite 8) nach Süden bzw. Südwesten ausgerichtet werden. Konkrete Festsetzungen wurden dazu jedoch nicht getroffen (es bleiben große Baufelder), so</p> | <p>Es sollte unbestritten sein, dass die ursprünglich geplante Bebauung im Norden aufgrund der Nordwest-Orientierung zum Bach (bzw. Südost-Orientierung zur Straße) nicht glücklich ist. Das neue Baufenster lässt hier größeren Spielraum für qualitätsvolle Wohngebäude zu. Es ist aber nicht Aufgabe einer Angebotsplanung, konkrete Gebäudestandorte zu erzwingen. Auch im Ursprungsplan geht die zulässige überbaubare Grundstücksfläche deutlich über die nachrichtlich verzeichneten, vom damaligen Vorhabenträger beabsichtigten Gebäudestandorte hinaus.</p> <p>Die zulässige Versiegelung ist durch die Festsetzungen begrenzt, im Zuge der Änderung reduziert sich die max. mögliche Versiegelung im Baugebiet um gut 200qm.</p> |

| | |
|---|---|
| <p>dass die Argumente der Begründung inhaltslos erscheinen.</p> <p>Die pauschalen Aussagen zur Südausrichtung lassen überdies auch keine Einschätzung der Auswirkungen beider Extreme zu: die außergewöhnliche Hitze im Süden als auch die ausgeprägte Verschattung der nördlichen Gebäudehälfte. Ob eine Gebäudeausrichtung gut oder schlecht ist, hängt maßgeblich von der inneren Nutzung und Zonierung ab. Insbesondere bei Mehrfamilienhäusern ist die Trennung der Wohneinheiten durch das Treppenhaus entscheidend für die Ausrichtung und Verteilung der Zimmer.</p> <p>Ein weiterer Negativaspekt kann auch das Entstehen von deutlich mehr Versiegelungsflächen durch lange Wege oder Privatstraßen sein, wenn beispielsweise die Eingangsbereiche durch eine gezwungene Südausrichtung in den Norden verlegt werden. Im Übrigen sei anzumerken, dass Änderungen der Gebäudeausrichtung sowohl innerhalb der großzügigen Baufenster des Ursprungsplanes als auch der 1. Änderung möglich wären.</p> | |
| <p>Da insbesondere im nördlichen Bereich ebenfalls Baufelder verschoben werden, ist das neu geplante Wohngebiet hinsichtlich der Wasser- und Bodenverhältnisse neu zu bewerten (evtl. notwendiger Bodenaustausch, Gefährdung Hochwasser, Staunässe und Ableitung des Niederschlagswassers, geplante Regenwasserleitung innerhalb des Ursprungsplanes (Nr. 7), eingetragene Wasserstellen, etc.).</p> | <p>Die Einschätzung ist nicht zutreffend, wie der Vergleich der ursprünglichen mit den neuen Baufeldern zeigt (siehe folgende Abbildung, entfallende Baufelder in rot). Mit einer geringen Ausnahme hält das neue Baufeld einen größeren Abstand zum Bach und bleibt damit auf höher liegendes Gelände begrenzt. Die bisher das Baufeld querende Regenwasserleitung kann außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen geführt werden.</p>  |
| <p>Zur Umsetzung der Planung wird der Gemeinde empfohlen ein anderes Planungsinstrument zu prüfen, sowie die Höhenfestsetzung und Himmelsausrichtung nochmals konzeptorisch zu hinterfragen.</p> | <p>Hinweis wird nicht berücksichtigt, s.o.</p> |
| <p>Aus den oben genannten Gründen werden fol-</p> | <p>Hinweis wird berücksichtigt, die Festsetzung muss heißen: „In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten</p> |

| | |
|--|---|
| <p>gende Belange bezüglich der Prüfung der textlichen Festsetzungen, der Planzeichnung und der Begründung lediglich der Vollständigkeit halber gelistet:</p> <p><i>textliche Festsetzungen - Teil B</i></p> <p>Mit vorliegendem Plan werden die textlichen Festsetzungen innerhalb der örtlichen Bauvorschriften in den Teilen 2 bis 4 geändert. Innerhalb der Festsetzung Nr. 10 (2) sollte der Verweis auf „10 (2) Satz 2“ geprüft werden (hier Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung). Falls sich die Ausnahme auch auf so genannten „Gründächer“ bezieht, sollte die Änderung unmissverständlich formuliert werden.</p> | <p>(WA1 und WA2) ist die Dacheindeckung der Hauptgebäude in roten, anthrazitfarbenen und dunkelgrauen Farbtönen zulässig, ausgenommen hiervon sind Pult- und Flachdächer nach 10(3) Satz 2. Anlagen zur passiven Sonnenenergiegewinnung sind zulässig. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 1 ist die Dacheindeckung zusätzlich auch als Grasdach zulässig.“</p> |
| <p>Festsetzung Nr. 10 (3) sollte ebenfalls umformuliert werden. Derzeit ist dem Wortlaut nach das Dach des Hauptgebäudes sowohl als Satteldach und „zusätzlich auch als Pultdach oder Flachdach auszuführen.“ Ich gehe davon aus, dass es nicht Ziel der Gemeinde ist, zwingend zwei verschiedene Dachformen an einem Gebäude festzulegen.</p> | <p>Hinweis wird berücksichtigt, die unglückliche Formulierung entstammt aber bereits der Ursprungsplanung. Die Festsetzung soll heißen: „In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) sind die Dächer der Hauptgebäude mit einem Satteldach auszuführen. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind die Dächer der Hauptgebäude zusätzlich auch als Pultdach oder Flachdach zulässig auszuführen. Nebengebäude, Garagen und sonstige Nebenanlagen können auch mit einer anderen Dachform ausgeführt werden.“</p> |
| <p>Alle übrigen Festsetzungen des Ursprungsplanes sind entsprechend ihres Inhaltes in Bezug auf die Regelungen der geplanten 1. Änderung zu prüfen. Hierzu füge ich beispielhaft an: Ist die Festsetzung Nr. 10 (10) bei der Fläche zwischen dem nördlichen Baufeld und dem neu geplanten Wendehammer anwendbar? Falls hier Stellplätze und Aufstellflächen für Müllcontainer geplant sein sollten, werden diese jedoch nicht von der Festsetzung Nr. 10 (10) als Ausnahme der Begrünung erfasst (hier nur „Zufahrt und Zugang“).</p> | <p>Festsetzung bezieht sich auf Vorgartenflächen zwischen festgesetzten Verkehrsflächen und Baufenstern. Ein Erfordernis zur Anpassung der Festsetzung ist nicht erkennbar.</p> |
| <p>Gleiches gilt für die textlichen Festsetzungen Nr. 7, Nr. 8.1 und 8.2 (Regenwasserleitung, Pflanzung von Ahorn und Zierapfel). Letztere bezieht sich auf Straßenverkehrsflächen, welche mit dem neuen Entwurf nicht mehr vorhanden sind. Die Festsetzungen sowie die Artenauswahl sind zu prüfen und ggf. anzupassen. Die ebenfalls von den ursprünglichen Festsetzungen betroffenen Bereiche des Ursprungsplanes sind zu berücksichtigen.</p> | <p>Die Festsetzung 7 ist mit Entfall der mit Leitungsrecht zu belastenden Fläche in der Planzeichnung gegenstandslos.</p> <p>Hinweis bezüglich TF 8 wird berücksichtigt, die Anzahl der nach TF 8.1 bzw. 8.2 zu pflanzenden Bäume wird angepasst.</p> |
| <p>Planzeichnung - Teil A</p> <p>Um den Änderungsbereich zweifelsfrei erfassen zu können, ist der Maßstab der Planzeichnung dem des Ursprungsplanes anzupassen (1:500).</p> | <p>Hinweis wird nicht berücksichtigt.</p> |
| <p>Der gewählte Geltungsbereich für die 1. Änderung ist schwer nachvollzieh- bzw. erkennbar. Er orientiert sich nicht an Flurstücken oder natürlichen Grenzverläufen. Ich gehe davon aus, dass sich der westliche Verlauf an der Maßnahmenfläche des Ursprungsplanes orientieren soll. Die selbständige Festsetzung der Maßnahmenfläche ist zwar nachvollziehbar, jedoch stimmt dieser Verlauf nicht mit dem Ursprungsplan überein, sodass für</p> | <p>Aussage ist unzutreffend. Die Änderung folgt dem in der aktuellen Vermessung neu aufgenommenen Böschungsverlauf des Baches bzw. der Bachniederung.</p> <p>Richtig ist jedoch, dass der Bach nicht mehr dem eigens gebildeten Flurstück folgt und sich die Böschungen im Laufe der Zeit verändert haben dürften, so dass die Geltungsbereichsgrenze des Ursprungsplans nicht nachvollziehbar ist. Für die alte Maßnahmenfläche gelten jedoch identische Festlegungen, so dass am Übergang von Ur-</p> |

| | |
|--|---|
| <p>schmale Bereiche zwischen der Grenze 1. Änderung und der Grenze des Ursprungsplanes auch noch die alten Maßnahmenflächen gelten. Ich empfehle daher, insbesondere den westlichen Geltungsbereich auf den Geltungsbereich des Ursprungsplanes und damit gleichzeitig auf die Flurstücksgrenze zu legen.</p> | <p>sprungsplan und 1. Änderung keine Vollzugsschwierigkeiten entstehen.</p> |
| <p>Die Abgrenzung des Baugebietes ist von der Abgrenzung des Geltungsbereiches zu unterscheiden (vgl. Kapitel 2.1 der Begründung, Seite 7). Durch die unklare Abgrenzung sowie Überlagerung der Planzeichen ist zum Beispiel unklar, ob der nördliche Baum im Ursprungsplan weiterhin zum Erhalt festgesetzt bleiben soll, oder ob er innerhalb der 1. Änderung entfällt.</p> | <p>In einigen Abschnitten entspricht die Abgrenzung des Baugebietes der Abgrenzung des Geltungsbereiches der Änderung. Besagter Baum liegt nach Ursprungsplanung innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung.</p> |
| <p>Begründung Es sollte deutlich herausgestellt werden, dass sich die Flächenbilanz nur auf den Änderungsbereich bezieht. Die dargestellte Gesamtsumme von 7.400 m² in der Spalte Ursprungsplan lässt nicht erkennen, dass der Änderungsbereich nur einen Teil des Ursprungsplanes betrifft. Dieser besitzt eine Gesamtfläche von ca. 11.500 m².</p> | <p>Hinweis wird berücksichtigt, in der Tabellenüberschrift wird redaktionell herausgestellt: <i>Ursprungsplan (im Bereich der 1. Änderung)</i></p> |
| <p>Innerhalb der vorliegenden 1. Änderung werden keine Aussagen zu ursprünglich geplanten Errichtung eines Spielplatzes getroffen.</p> | <p>Im Ursprungsplan ist keine Fläche für die Errichtung eines Spielplatzes festgesetzt. Das Erfordernis zur Einrichtung eines Spielplatzes resultiert aus § 8 LBauO M-V.</p> |
| <p>Da der vorliegende Plan das Wohngebiet völlig neu festsetzt, sollte innerhalb der Unterlagen eine Auseinandersetzung mit der Neuregelung des § 13 a BauNVO erfolgen.</p> | <p>Es handelt sich um eine unselbständige Änderung, die sich nur auf einen Teil der Planzeichnung sowie die angeführten Textlichen Festsetzungen erstreckt. Die generelle Festsetzung WA (TF 1) wurde von der Änderung nicht berührt, sondern nur die Flächenabgrenzung. Weitergehende Aussagen zur Gültigkeit der BauNVO 1990 sind daher nicht erforderlich.</p> |

II. Wasserwirtschaft

| Anregungen und Bedenken | Abwägung |
|--|--|
| <p><u>Gewässerschutz</u> Durch das Vorhaben werden Trinkwasserschutzzonen nicht berührt.</p> | <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>An der nördlichen- und westlichen Plangrenze verläuft der Graben Z 88, der Sagarder Bach. Dieser ist ein EG- WRRL berichtspflichtiges Gewässer (Wasserkörper RUEG-0300). Der Sagarder Bach entwässert in den Großen Jasmunder Bodden, der Teil des EG-WRRL relevanten inneren Küstengewässers „Nordreügenscher Bodden“ ist. Als ein natürliches oberirdisches Fließgewässer ist der Sagarder Bach gemäß §§ 27 und 29 WHG so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines ökologischen und chemischen Zustandes vermieden und der „gute ökologische Zustand“/ gute chemische Zustand bis 2021 erreicht wird. Das bedeutet, dass sich die geplante Bebauung an die Grundsätze der Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme, welche behördenverbindlich festgesetzt worden</p> | <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> |

| | |
|--|---|
| sind, auszurichten ist. | |
| Der für die Unterhaltung und für die Gewässerentwicklung notwendige Gewässerrandstreifen beträgt beidseitig <i>mindestens 7 m Meter</i> , gemessen ab der Böschungsoberkante des Vorflutgrabens. Diese Gewässerrandstreifen sind von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen (z. B. Zäune, Pfeile, Pkw-Stellplätze u. ä.) freizuhalten. Das Bauungs- und Bepflanzungsverbot innerhalb des 7,00 m-Gewässerrandstreifen ist in der Satzung verbindlich festzusetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) | Ein Gewässerrandstreifen wurde in der Satzung als Maßnahmefläche nach § 9(1) Nr. 20 BauGB berücksichtigt (Brachestreifen nach TF 8.3), der nicht mehr überlagernd als Baugebiet festgesetzt ist, so dass folglich baugebiets-typische Nebenanlagen auch ohne ergänzende Festsetzungen nicht zulässig sind. Wieso entlang des Baches ein Bepflanzungsverbot gelten sollte, ist nicht erkennbar. In der Stellungnahme des STALU wird die Gemeinde ausdrücklich aufgefordert, zu prüfen, ob zur Erreichung der WRRL-Zielstellung „guter ökologischer Zustand“ für den Sagarder Bach unmittelbar im Gewässerrandstreifen durch Ergänzungsbepflanzungen mit standorttypischen Ufergehölzen erfolgen“ können. Auch wenn keine Pflanzmaßnahmen festgesetzt werden, sind solche offensichtlich nicht ausgeschlossen. |
| Der Unterhaltungspflichtige für dieses Gewässer II. Ordnung ist der Wasser- und Bodenverband "Rügen", Bahnhofstraße 6, 18528 Sehlen (WBV), der im Verfahren unbedingt beteiligt werden muss. | Der WBV wurde beteiligt. |
| <u>Wassertechnische Erschließung</u> <i>Trinkwasser:</i> Die Trinkwasserversorgung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen (ZWAR) und ist mit ihm zu regeln, d. h. Anschluss an das öffentliche TW- Netz. | Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um eine Bebauungsplanänderung, die die Anforderungen an die Trinkwasserversorgung nicht berührt. |
| <i>Schmutzwasser</i> Das Schmutzwasser ist dem ZWAR zu überlassen, d. h. Anschluss an die öffentliche Kanalisation (Trennsystem). | Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um eine Bebauungsplanänderung, die die Anforderungen an die Schmutzwasserentsorgung nicht berührt.. |
| <i>Niederschlagswasser:</i> Sollte geplant sein, dass Niederschlagswasser zu sammeln und über einem öffentlichen Regenwasserkanal in den Graben Z 88 einzuleiten sei folgendes bemerkt: 1. Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer (hier: Vorflutgraben Z 88) stellt gemäß § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar, die gemäß § 8 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf. Diese ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen durch den ZWAR zu beantragen. 2. Verwiesen wird auf den Artikel 1 und 4 der EG-WRRL, die jede nachteilige Änderung des Zustandes eines Oberflächengewässers (Verschlechterungsverbot) untersagen, wobei alle Oberflächengewässer zu schützen, zu verbessern und zu sanieren sind, mit dem Ziel, einen guten chemischen Zustand der Oberflächengewässer zu erreichen (Zielerreichungsgebot) Maßgeblich für die mengen- und gütemäßigen Behandlungen von Regenwasser ist das DWA-Merkblatt M 153 „ Handlungsempfehlungen für den Umgang mit Regenwasser“. | Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend um die aktuellen Vorschriften für die Einleitung des Niederschlagswassers ergänzt. |

| | |
|---|--|
| <p>Bei einer geplanten Versickerung sei auf folgendes hingewiesen:</p> <p>Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG. Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden Niederschlagswassers (Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs. 1 und 4 LWaG), in diesem Falle ebenfalls dem ZWAR. Der Zweckverband kann durch Satzung regeln, dass das Niederschlagswasser außerhalb von Wasserschutzgebieten auf den Grundstücken, auf denen zur Abwasserbeseitigung (§ 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG).</p> | <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Da aber eine solche Satzung des Zweckverbandes noch nicht existiert, können Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung auch bereits in Flächennutzungsplänen und insbesondere in Bebauungsplänen unter Beachtung des § 9 BauGB aufgenommen werden. Die Festlegungen zur Niederschlagswasserbeseitigung zum B-Plan müssen daher durch die Gemeinde in Abstimmung mit dem Zweckverband erfolgen. Die Wasserbehörde hat dabei beratende Funktion hinsichtlich einer fach- und sachgerechten Beurteilung der Versickerungsbedingungen und der Herstellung der erforderlichen Anlagen. Sollte der Bauleitplan Festlegungen zur Niederschlagswasserversickerung enthalten, muss eine solche Möglichkeit grundsätzlich auch nachweislich, z. B. durch eine Baugrunduntersuchung, gegeben sein (Untergrundverhältnisse, Grundstücksgröße usw. sind zu beachten!).</p> | <p>s.o.</p> |
| <p>Im ländlichen Raum ist es in der Regel zweckmäßig, die Festlegung zu treffen, dass das gering verschmutzte Niederschlagswasser versickert werden soll, wenn der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße erbracht ist.</p> | <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Mit dem Inkrafttreten der B-Plansatzung mit entsprechenden Festsetzungen zur dezentralen Niederschlagswasserversickerung entfällt für den ZWAR das Erfordernis der Befreiung gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 7 LWaG und für die jeweiligen Grundstückseigentümern das Erlaubniserfordernis.</p> | <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |

III. Denkmalschutz

| Anregungen und Bedenken | Abwägung |
|---|--|
| <p>Im o.g. Gebiet sind keine eingetragenen Baudenkmale vorhanden.</p> | <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Die nachrichtliche Übernahme innerhalb des Ursprungsplanes zum Bodendenkmal ist weiterhin gültig. Daher ist die vorliegende Planzeichnung anzupassen und das Bodendenkmal auch in der 1. Änderung korrekt einzutragen.</p> | <p>Hinweis wird berücksichtigt.</p> |

| | |
|--|------|
| <p>ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern." Zu § 16 Nr. 1 legt die DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ weiterhin fest: „Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.“</p> | |
| <p>Eine Wendeanlage ist aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers idealerweise dann geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 20 m zuzüglich der erforderlichen Freiräume von bis zu 2 m für die Fahrzeugüberhänge aufweist und in der Wendepplattenmitte frei befahrbar ist. Wendeanlagen müssen mindestens den Bildern 56 - 59 der unter Ziffer 6.1.2.2 genannten Wendeanlagen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) entsprechen, wobei andere Bauformen als Wendekreise oder -schleifen, z. B. Wendehämmer, aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers (siehe DGUV Information 214-033) nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn aufgrund von topographischen Gegebenheiten oder bereits vorhandener Bausubstanz ein Wendekreis/-schleife nicht realisiert werden kann. Für jede Wendeanlage sind ein Ausfahrtradius von mindestens 10 m. und eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,5 m zu planen.</p> <p>Der Wendepplattenrand zuzüglich der erforderlichen Freiräume muss frei sein von Hindernissen wie Schaltschränke der Telekommunikation, Elektrizitätsversorgung oder Lichtmasten, Zäune und ähnlichen Einschränkungen.</p> <p>Bezüglich der Straßen regelt die DGUV Vorschrift 71 „Fahrzeuge“ (ehemals BGV D 29) in § 45 Abs. 1: „Fahrzeuge dürfen nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen.“</p> | s.o. |
| <p>Das bedeutet: Die Straße muss für die zulässigen Achslasten eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein (zulässiges Gesamtgewicht von Abfallsammelfahrzeugen beträgt max. 26 t). Die Straße muss so angelegt sein, dass auf geneigtem Gelände ausreichende Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen gegeben ist.</p> | s.o. |
| <p>Anliegerstraßen und -wege ohne Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 3,55 m für die Vorwärtsfahrt bei gerader Streckenführung haben. Dieses Maß ergibt sich aus Fahrzeugbreite (2,55 m) und beidseitigem Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Anliegerstraßen und -wege mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 4,75 m haben.</p> <p>Bei kurviger Streckenführung sind die Schleppkurven für dreiachsige Müllfahrzeuge zu beachten. Bei 90-Grad-Kurven ist ein Platzbedarf im Kurvenbereich von mindestens 5,5</p> | s.o. |

| | |
|--|---|
| m zu berücksichtigen. Das Maß ergibt sich aus Messungen an einem 10 m langen, 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug. | |
| Die Straße muss eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4 m gewährleisten (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichttraumprofil ragen). | s.o. |
| Die Straße muss so gestaltet sein, dass Schwellen und Durchfahrtschleusen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen überfahren werden können (ohne Aufsetzen der Trittbretter, wobei die niedrigste Höhe für Trittbretter nach DIN EN 1501 -1 Hecklader 0,45 m beträgt; dabei sind auch Rahmenkonstruktion und Fahrzeugüberhang und Federweg zu berücksichtigen). | s.o. |
| Für den Fall, dass die o. g. Unfallverhütungsvorschrift nicht eingehalten werden kann, regelt der § 15 Absatz 5 der o. g. Satzung: „Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann, müssen die Abfallbehälter sowie sperrige Gegenstände nach § 16 Abs. 1 von den Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises kann den Bereitstellungsort der Abfallbehälter und Abfallsäcke bzw. des Sperrmülls bestimmen.“ | s.o. |
| Beachten Sie bitte bei der Planung, dass die Entsorgungsfahrzeuge keine Privatstraßen befahren dürfen. | Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. |

VII. Brandschutz

| Anregungen und Bedenken | Abwägung |
|---|---|
| <p>Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h für mindestens 2 Stunden erforderlich.</p> <p>Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen in Frage:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trinkwassernetz (Unterflurhydranten DIN 3221 Teil 1 oder Überflurhydranten DIN 3222 Teil 1), - Löschwasserteiche (DIN 14210), - Löschwasserbrunnen (DIN 14220) oder - Unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230). <p>Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten darf 300 m nicht überschreiten.</p> <p>Die Löschwasserversorgung mit der entsprechenden Löschwasserentnahmestelle ist im Text - Teil B oder in der Planzeichnung Teil A aufzunehmen bzw. darzustellen.</p> | <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit den Hydranten, Nr. 33017 und 33018 können über das Trinkwassernetz insgesamt maximal 48 M³/h Löschwasser bereitgestellt werden. Diese Menge versteht sich als Löschwassermenge für die zweistündige Erstbrandbekämpfung gemäß DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405.</p> <p>Eine planungsrechtliche Festlegung von Löschwasserentnahmestellen aus dem TW-Netz ist regelmäßig nicht erforderlich und nach § 9 BauGB auch nicht vorgesehen.</p> |
| Die Verkehrsfläche (Straße) zur Erschließung des Plangebietes sowie im Plangebiet muss den Anforderungen an Feuerwehrezufahrten nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ -Fassung August 2006- entsprechen. | Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |

1.2) Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern

| Anregungen und Bedenken | Abwägung |
|---|--|
| <p><u>Stellungnahme vom 14.08.2019</u></p> <p>Aus Sicht der durch mich zu vertretenden Belange der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden nehme ich zu der Planänderung wie folgt Stellung:</p> | s.u. |
| <p><u>Wasserwirtschaft</u></p> <p>Die in meiner Stellungnahme vom 29.06.2017 an das Ingenieurbüro Schneppe GbR (Az.: StALUVP12/5228.2./VR/413-1/06) aus Sicht der EG-WRRL gegebenen Hinweise wurden grundsätzlich berücksichtigt.</p> | Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| <p>Meine Stellungnahme wird wie folgt ergänzt:</p> <p>Gemäß Unterlagen wurde in der Festsetzung 8.3 die im Plangebiet ausgewiesene Maßnahmenfläche entlang des Sagarder Baches als Brachesaum bzw. als 7 m breiter Brachestreifen bezeichnet. Für eine eindeutige Zuordnung ist diese Fläche gemäß § 9 Abs. 6 BauGB als Gewässerrandstreifen mit einer Breite von mindestens 7 m im Planteil nachrichtlich zu übernehmen und als „Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG“ zu kennzeichnen.</p> | Hinweis kann nicht berücksichtigt werden. Eine nachrichtliche Übernahme muss auf eigener Rechtsquelle beruhen. Nach § 38 WHG ist der Gewässerrandstreifen im Außenbereich fünf Meter breit. Da die Festsetzung als Brachesaum sowohl räumlich als auch inhaltlich über die Erfordernisse des § 38 (4) WHG hinausgeht, erscheint eine überlagernde partielle Kennzeichnung als Gewässerrandstreifen nicht sinnvoll. |
| <p>Ich möchte darauf hinweisen, dass das hier in Rede stehende Plangebiet vollständig im Verfahrensbereich des z.Z. von der Mündung bis zur August-Bebel-Straße in Sagard laufenden Förderprojektes zur naturnahen Gewässerentwicklung des Sagarder Baches befindet (Zuwendungsempfänger: Gemeinde Sagard, ELER-Förderung! Co-Finanzierung Land M-V). Im 2016 durch das StALU Vorpommern erteilten Zuwendungsbescheid wurde als Zuwendungszweck u.a. die Sicherung eines Gewässerentwicklungsraumes am Sagarder Bach zur Entwicklung naturnaher Gewässerstrukturen festgesetzt. Die Gewährung der Zuwendung erfolgte unter dem Vorbehalt des Widerrufs, falls gegen Bedingungen und Auflagen aus dem Bescheid verstoßen wird.</p> | Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| <p>Gemäß Unterlagen soll der erforderliche Kompensationsumfang durch Abbuchung von einem Ökoko-Konto geleistet werden, da die Fläche für die ursprünglich geplanten externen Ausgleichsmaßnahmen nicht mehr zur Verfügung steht.</p> <p>Hier ist bitte zu prüfen, ob zur Erreichung der WRRL-Zielstellung „guter ökologischer Zustand“ für den Sagarder Bach der Ausgleich direkt im Plangebiet unmittelbar im Gewässerrandstreifen durch Ergänzungsbeplantungen mit standorttypischen Ufergehölzen erfolgen kann (siehe Festsetzung 8.3; Maßnahmenfläche nach § 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 'und Abs. 6 BauGB).</p> | <p>Sachdarstellung ist hinsichtlich der externen Kompensation zutreffend.</p> <p>Pflanzungen als Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet sind angesichts der Vorbelastung durch die angrenzende Siedlungsnutzung und die dadurch nach den Vorgaben der HZE stark reduzierte Wirksamkeit nicht wirtschaftlich sinnvoll.</p> |
| <p><u>Begründung</u></p> <p>Das Gewässerumfeld des Sagarder Baches im Plangebiet wurde im Zuge der Fließgewässerstrukturgütekartierung (FGSK, Biota 2011) mit</p> | Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |

| | |
|--|-------------------------------------|
| <p>„sehr gut“ bewertet, so dass der Gewässerabschnitt bei der Gewässerstruktur bereits die Zustandsklasse 3 (mäßig) erreichen konnte. Die vorhandene Ufervegetation im Gewässerentwicklungsraum des Baches ist auf jeden Fall zu erhalten. Für das WRRL-Ziel „guter Zustand“ im Sagarder Bach ist dennoch das Erreichen der Zustandsklasse 2 (gut) maßgebend.</p> <p>Die von einer ergänzenden naturnahen Ufervegetation ausgehende Beschattung des Sagarder Baches würde die starke Erwärmung des Wassers verhindern, sich positiv, auf das lokale Klima auswirken und auch ein übermäßiges Pflanzenwachstum im Gewässer hemmen. Aufgrund der kausalen Wirkung der guten Gewässerstruktur auf die biologischen Qualitätskomponenten würde sich der biologische und damit auch der ökologische Zustand des Sagarder Baches verbessern.</p> | |
| <p>Hinsichtlich geplanter Niederschlagswassereinleitungen in den Sagarder Bach ist zu prüfen, ob zur Reduzierung der Nährstoffeinträge in den Bach die technische Möglichkeit besteht, die Einleitungen aus dem Plangebiet in einem Einleitbauwerk zusammenzufassen und eine Einrichtung zur Vorreinigung des Oberflächenwassers (z.B. Sandfang) anzulegen. Bei der Gestaltung des Einlaufbauwerkes für die Niederschlagswassereinleitung sollte die Verbindung mit dem Gewässer offen gestaltet werden (Einlauf z.B. über Steinpackungen). Befestigungsmaßnahmen von Sohle und Böschung des Gewässers sind auf das Notwendigste zu beschränken, wobei die Grundsätze, zum naturnahen Ausbau von Gewässern einzuhalten sind. Das Merkblatt DWA-M 153', „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ ist zu berücksichtigen.</p> | Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| <p>Im Übrigen gelten die Artikel 1 und 4 ,der EG-WRRL, die jede nachteilige Änderung des Zustandes eines Oberflächengewässers (Verschlechterungsverbot) untersagen. Künftige Nutzungen, wie Einleitungen in den Sagarder Bach, dürfen die WRFSL-Zielerreichung nicht gefährden und zu keiner Verschlechterung des Gewässerzustandes führen. Für Rückfragen zur WRRL stehen Ihnen Frau Tülsner (03831/6964402) , bzw. Hr. Bunzel (03831/6964404) zur Verfügung.</p> | Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| <p>Im Weiteren werden von dem Vorhaben keine Gewässer I. Ordnung, in der Zuständigkeit des STALU VP befindliche wasserwirtschaftliche Anlagen sowie weitere, durch das STALU VP zu vollziehende wasserbehördliche Entscheidungen berührt.</p> | Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| <p><u>Naturschutz, Altlasten und Bodenschutz</u> Belange, die durch mein Amt zu vertreten sind, werden nicht betroffen.</p> | Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| <p>Das Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes geprüft. Im</p> | Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |

| | |
|---|-------------------------------------|
| Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage. | |
| Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des Abfallrechts bestehen keine Hinweise. | Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| <u>Stellungnahme vom 24.07.2019</u> Stellungnahme Abteilung Landwirtschaft und Flurneuordnungsbehörde durch die o.g. Planung werden agrarstrukturelle Belange nicht negativ berührt. Hinweise und Anregungen als Träger öffentlicher Belange ergeben sich für mich nicht. | Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| Zu naturschutzrechtlichen und Umwelt-Belangen ergeht die Stellungnahme regelmäßig gesondert. | Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |

1.3) Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen

| Anregungen und Bedenken | Abwägung |
|--|---|
| <u>Stellungnahme vom 10.07.2019</u> 1. Trinkwasser- und Abwasserentsorgung In der Capeller Straße sind öffentliche Trinkwasser-, Schmutzwasser- und Niederschlagswasserentsorgungsanlagen vorhanden. Entsprechende Anschlussleitungen wurden bereits zwecks späterer Weiterführung zur Erschließung des B-Plangebietes verlegt. Für die ursprüngliche Fassung des B-Planes gibt es bereits eine Ausführungsplanung zur wasser- und abwassertechnischen Erschließung und einen Erschließungsvertrag mit einem Investor zur Realisierung dieser Erschließungsmaßnahmen. | Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. |
| Entgegen den Aussagen in der Begründung der 1. vereinfachten Änderung des o. g. B-Planes, Pkt. - 2.3 Erschließung - ergeben sich aus den nunmehr vollzogenen Änderungen maßgeblich abweichende Anforderungen hinsichtlich der medientechnischen Erschließung! Bis auf die beiden größeren Baufenster sind keine baulichen Strukturen mehr zu erkennen. Wie viele Wohngebäude an welchen Standorten in den beiden Baufenstern entstehen sollen, zu denen entsprechende Erschließungsleitungen geführt werden müssen, bleibt offen. Es wurden keine Trassen zur Verlegung der Trink- und Abwasserleitung festgelegt. Selbst im verbleibenden Teil der öffentlichen Verkehrsfläche am südöstlichen Rand des B-Planes wird eine sichere Verlegung der entsprechenden Leitungen durch Baumpflanzungen verhindert. Die Voraussetzungen für eine satzungskonforme Erschließung sind damit nicht mehr gegeben! Auch wenn eventuell geplant ist, den Bereich der öffentlichen Zuständigkeit mit Übergabestellen an der B-Plangrenze enden zu lassen, sollte der B- | Aussagen sind unzutreffend. Die öffentliche Erschließung endet regelmäßig an der Grenze der zu erschließenden privaten Grundstücke. Die Führung der inneren Hausanschlussleitungen ist kein Belang des ZWAR. Ein Grundstück ist erschlossen, wenn an der Grundstücksgrenze die erforderliche Medienver- / entsorgung anliegt. |

| | |
|---|---|
| Plan entsprechende Aussagen zur medientechnischen Erschließung enthalten. | |
| <p>2. Löschwasserversorgung</p> <p>Mit den Hydranten, Nr. 33017 und 33018 können insgesamt maximal 48 M³/h Löschwasser bereitgestellt werden. Diese Menge versteht sich als Löschwassermenge für die zweistündige Erstbrandbekämpfung gemäß DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405.</p> <p>Die aktuellen Hydrantenpläne mit den Übersichten zur Leistungsfähigkeit der einzelnen Hydranten wurden dem Amt Nord-Rügen übergeben. Bei höherem Löschwasserbedarf sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich.</p> | Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. |
| <p>3. Breitbandausbau</p> <p>Seitens des ZWAR erfolgt in der Ortslage Sagard der Breitbandausbau. Diesbezügliche Maßnahmen sind Bestandteil des Förderauftrages 1.</p> <p>Im Rahmen der weiterführenden Planung im B-Plangebiet sind entsprechende Abstimmungen zur Koordinierung der Maßnahmen erforderlich.</p> | Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| <p>4. Allgemeines</p> <p>Die Kosten für die innere Erschließung und maßnahmenbezogene Änderungen bzw. Erweiterungen bestehender Trink- oder Abwasseranlagen mcl. Planungsleistungen (Pkt. 1) sind von den Bauherren/ Erschließungsträgern zu übernehmen. Diese Maßnahmen sind ggf. in einem Erschließungsvertrag mit dem ZWAR zu regeln. Als Grundlage dafür ist in Abstimmung mit dem ZWAR eine entsprechende Erschließungsplanung von einem Fachplanungsbüro zu erstellen.</p> | Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| Die Erschließung von B-Plangebieten erfolgt nicht im Auftrag und nicht zu Lasten des ZWAR. | Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |

1.4) Wasser- und Bodenverband „Rügen“

| Anregungen und Bedenken | Abwägung |
|--|-------------------------------------|
| <p><u>Stellungnahme vom 17.07.2019</u></p> <p>der Wasser- und Bodenverband „Rügen“ hat grundsätzlich keine Bedenken gegen die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplan Nr. 9 „Wohnanlage Capeller Straße“.</p> | Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| <p>Hinweis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nördlich und westlich wird das B-Plan Gebiet durch den Sagarder Bach (Graben Z 88) der sich im Anlagenbestand des WBV „Rügen“ befindet begrenzt. - Die Forderung des WBV „Rügen“: eine Verlegung bzw. Streichung der geplanten Trasse für Geh- Fahr- und Leitungsrechte nach §9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB im 7 m Schutzstreifen zum Sagarder Bach (Graben Z 88) wurde berücksichtigt (sh. WBV-Stellungnahme Nr. 227/06 v. 15.11.2016). | Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |

1.5) E.DIS Netz GmbH

| Anregungen und Bedenken | Abwägung |
|--|-------------------------------------|
| <p><u>Stellungnahme vom 11.07.2019</u></p> <p>Vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gibt es unsererseits keine Einwände gegen Ihre Planungen, wir erteilen dazu unsere grundsätzliche Zustimmung. Eine ausreichende Versorgung mit Elektroenergie kann durch Erweiterung unseres vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.</p> | Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| <p>Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der erforderliche Leistungsbedarf bei uns anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und entsprechende Kostangebote für eine Erschließung oder für Einzelanschlüsse ausgereicht werden.</p> | Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| <p>Im Zuge der Erschließung kann es notwendig werden, eine neue Transformatorenstation zu errichten. Wir benötigen diesbezüglich einen Platzbedarf von ca. 25m².</p> | Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| <p>Sollten Anlagenteile baubehindernd wirken, ist schriftlich eine Baufeldfreimachung einzureichen. <i>Anlage Übersichtsplan</i></p> | Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |

1.6) EWE NETZ GmbH

| Anregungen und Bedenken | Abwägung |
|--|-------------------------------------|
| <p><u>Stellungnahme vom 15.07.2019</u></p> <p>In dem Plangebiet befinden sich Gasverteilungsleitungen der EWE NETZ GmbH mit den zugehörigen Anlagen.</p> | Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| <p>Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> | Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| <p>Bevor Sie die Grundstücke zur Bebauung freigeben, sorgen Sie bitte dafür, dass die Versorgungsträger in der von Ihnen zur Verfügung zu stellenden Leitungstrasse alle notwendigen Arbeiten ausführen können. Grundlage für die Leitungstrasse sind Bauvorschriften und Sicherheitshinweise der EWE NETZ GmbH sowie u.a. BGV C22, BGR 500, BGI 531 und BGI 759. Dabei sind die Leitungstrassen so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß VDE und DVGW Regelwerke eingehalten werden. Im Bebauungsplan ist für die privaten Straßenflächen ein Leitungs- und Wegerecht für die EWE NETZ GmbH festzulegen. Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte so geplant werden, dass</p> | Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |

| | |
|---|-------------------------------------|
| <p>die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos durchgeführt werden können. Eine eventuelle Bepflanzung darf nur mit flachwurzelnden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen. Eine Überbauung unserer Anlagen ist unzulässig. Somit bestehen unsererseits keine Bedenken gegenüber dem vorstehenden B-Plan „9“.</p> | |
| <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Sollten Anpassungen unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder andere notwendige Betriebsarbeiten wegen begründeter Vorgaben oder Freigaben erforderlich werden, sollen für die technische Vorgehensweise die geltenden gesetzlichen Regelungen und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und dementsprechend der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostenverteilung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ GmbH plant im Zuge des Bauvorhabens, die Mitverlegung von einer Verteilnetzleitung PE d63. Wir bitten Sie, dieses im Plangenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.</p> | Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |

2) Behörden ohne Anregungen und Hinweise

- Es liegt keine Stellungnahme vor.

3) benachbarte Gemeinden ohne Anregungen und Hinweise

- Gemeinde Glowe (15.07.2019)
- Gemeinde Lohme (15.07.2019)
- Stadt Sassnitz (16.07.2019)

4) Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern

| Anregungen und Bedenken | Abwägung |
|--|-------------------------------------|
| <p><u>Stellungnahme vom 23.08.2019</u> mit dem o. g. Verfahren soll eine noch unbebaute Fläche (0,74 ha) für eine konkrete Erschließung mit Wohnbebauung vorbereitet werden.</p> | Sachdarstellung uist zutreffend. |
| <p>Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP, 2010) nimmt die Gemeinde Sagard eine Funktion als Grundzentrum wahr (3.2.4 (1) RREP VP, 2010) und hat unter anderem die Aufgabe Wohnbauflächen zu sichern (4.1 (3) RREP VP, 2010).</p> | Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| <p>Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage sind raumordnerische siedlungsstrukturelle Belange nicht betroffen.</p> | Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |

| | |
|--|-------------------------------------|
| Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. | Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
|--|-------------------------------------|

5) Stellungnahmen der Öffentlichkeit

5.1) Bürgerstellungnahme 1 – August-Bebel-Straße 23, 18551 Sagard

| Anregungen und Bedenken | Abwägung |
|--|--|
| <p><u>Stellungnahme vom 28.08.2019</u></p> <p>Ich sehe die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Belange des Naturschutzes für den B-Plan Nr.9 „Wohnanlage Capeller Strasse“ in Sagard nicht gewahrt, weder für den ursprünglichen B-Plan vom 27.06.2007, noch für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9. In der 1 vereinfachten Änderung wurden die Gebäudehöhen wesentlich verändert.</p> | <p>Das Grundstück August-Bebel-Straße 23 grenzt nicht an den Änderungsbereich an. Es ist nicht erkennbar, dass die privaten Belange des Einwandgebers durch die Änderung betroffen sind.</p> |
| <p>Durch den Wegfall der maximalen Traufhöhenfestlegung von bisher 28m HN, die Zulassung von Flachdächern und die Erhöhung der Gebäudehöhe auf nun sogar 34m HN ergibt sich eine praktische Erhöhung der nutzbaren Gebäudehöhe um 6m und damit um mehr als 2m auch über die ortsüblich vorhandenen Gebäude in der Umgebung hinweg. Diese Veränderung wurde im B-Plan nicht deutlich genug hervorgehoben und die Öffentlichkeit damit augenscheinlich bewusst über das Vorhaben getäuscht.</p> <p>Dem naiven Betrachter erscheinen die Änderungen auch der Geländetopografie zunächst unbeachtlich. Allerdings zeigen sich wesentliche Änderungen des Geländereiefs, die nicht zuletzt auch negative Auswirkungen auf die Überflutungsbereiche bei Hochwassersituationen u.a. auch für die strömungsaufwärts gelegenen Grundstücke haben werden. die Bodenversiegelung und Ableitung der Niederschläge wird angesichts der Gesamtfläche den Wasserhaushalt in der näheren Umgebung erheblich beeinträchtigen.</p> | <p>Die Anhebung der zulässigen Firsthöhe um 2m ist angesichts des in Richtung Töpferberg und August-Bebel-Straße/Markt stark steigenden Geländes nicht geeignet, das Konzept einer harmonischen Einbindung der neuen Bebauung in die Umgebungsbebauung grundsätzlich in Frage zu stellen. Die Geländehöhen im Norden und Osten des Plangebiets steigen auf 30m HN und mehr, so dass Firsthöhen von 34m HN keinen Bruch bedeuten (vgl. die Abbildung mit Höhenlinien in 5m-Schritten).</p>  <p>Die Festsetzung zur Traufhöhe ist angesichts einer zulässigen Dachneigungen bis 45 Grad nicht relevant. Abzustellen ist auf das absolute Maß der Höhe baulicher Anlagen (d.h. die Firsthöhe). Ein eingeschossiges Gebäude mit ausgebautem Steildach (und möglichen großen Dachgauben oberhalb der Traufhöhe) ist letztlich nicht kleiner als ein zweigeschossiges mit Flachdach.</p> <p>Auch der Ursprungsplan lässt für den Änderungsbereich ausdrücklich auch Grasdächer sowie einseitig geneigte Pultdächer ab 15 Grad Neigung zu.</p> <p>Die zulässige Versiegelung wird im Zuge der Änderung reduziert, so dass keine Auswirkungen aus zusätzlicher Bodenversiegelung und Ableitung der Niederschläge zu erkennen sind.</p> |

| | |
|--|---|
| <p>Teilflächen des Geländes wurden zudem mit belastetem Baumaterial aufgeschüttet und im Randbereich mit Boden überdeckt. Ich habe keine Denkmalschützer bei diesen Arbeiten anwesend gesehen. Zudem zeigen die Fotos in der nun offengelegten Begründung des Vorhabens bereits einen deutlich veränderten Zustand, in dem alter heimischer Baumbestand gerodet wurde, Flächen planiert und nun vegetationsarm erscheinen. Die Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanens enthält insofern wesentliche unwahre Aussagen, die die Auswirkungen auf Mensch, Natur, Pflanzen und Tiere erheblich verzerrt darstellen und das Bauvorhaben als bedeutungsarm für die Eingriffe in die Umgebung erscheinen lassen. Das Gegenteil ist der Fall: Es wird ein Rückzugsgebiet für die Tierwelt zerstört und das Ortsbild auch aus westlicher und nördlicher Richtung, wahrscheinlich sogar aus östlicher Richtung massiv verändert. Auch ein lächerlicher 7m breiter Grünstreifen im Bachverlauf ändert an dieser Zerstörung nichts. Die Belange des Naturschutzes wurden nicht berücksichtigt.</p> | <p>Für den Bereich besteht Baurecht nach § 30 BauGB. Eine Bebauung ist auch ohne Bebauungsplanänderung zulässig. Folglich sind auch Baumaßnahmen bzw. bauvorbereitende Maßnahmen wie Baufeldfreimachung oder Geländeanpassung zulässig.</p> <p>Die Belange des Naturschutzes wurden in der Ursprungsplanung berücksichtigt (siehe Umweltbericht).</p> |
| <p>Die Anwohner wurden praktisch bereits im Genehmigungsverfahren für den B-Plan 2007 nicht ausreichend informiert und konnten sich nicht adäquat äußern. Die Bekanntmachung der Auslegung des B-Planes wurde aktuell kurzfristig aus dem Schaukasten entfernt, kaum dass der B-Plan auslag. Offenbar wünscht man keine wirkliche Beteiligung der Öffentlichkeit am Verfahren, sondern bemüht sich, nur den minimalen gesetzlichen Voraussetzungen gerade so zu genügen.</p> | <p>Der Ursprungsplan wurde im Regelverfahren mit regulärer Öffentlichkeitsbeteiligung nach §§ 3(1) und 3(2) BauGB aufgestellt.</p> |
| <p>Zudem widersprechen die Planänderungen den in der Gemeindeversammlung diskutierten Beschlüssen der Gemeindevertreter, die zuletzt entlang des Strassenverlaufes an den geplanten Baum-Neuanpflanzungen öffentlichkeitswirksam festgehalten hatten. Ich entsinne mich da ganz genau der Worte des Bürgermeisters. Eine Veränderung der Baumstandorte für die Neuanpflanzungen legt nun die Vermutung nahe, dass der Bauherr von Anfang an eine andere Nutzung für das Gelände vorgesehen hatte und im Rahmen einer vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes scheinbar ursprünglich bereits von ihm vorgesehene, aber nicht durchsetzbar erscheinende Gebäude- und Nutzungsgenehmigungen den Anwohnern unterjubeln versucht. Insofern ist es für die Öffentlichkeit durchaus von Belang, wem das Gelände gehört, zumal im angrenzenden Verlauf des Sagar der Baches Renaturierungsmaßnahmen mit öffentlichen Mitteln gefördert werden, die augenscheinlich aber gar keine Renaturierungsmaßnahmen sind.</p> | <p>Ohne eine öffentliche Straße kann es keine straßenbegleitenden Baumpflanzungen geben, so dass die Pflanzstandorte neu festzulegen sind. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume wird nicht verändert.</p> |
| <p>Unmittelbar unterhalb des Plangebietes wurde bereits ein überhaupt nicht ins Ortsbild passendes hohes Gebäude mit Flachdach errichtet, dazu der</p> | <p>Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind nicht Gegenstand der Änderung. Ausgewiesen war und ist ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Der Nutzungsartenkatalog bleibt unverändert.</p> |

| | |
|---|--|
| <p>Bachverlauf wesentlich verändert, das angrenzende Gelände und der Bach mit Steinen ausgelegt, eine künstliche Terrassierung des gegenüberliegende Hanges angelegt, die allesamt gar nicht zur natürlichen Landschaft passen und auch negative Auswirkungen auf die am Wasser lebende Tierwelt besitzen, zudem durch Aufheizung das lokale Kleinklima beeinflussen und ehrlich gesagt von den Anwohnern als Frechheit empfunden werden. Die beiläufig im geänderten Plan erwähnten Veränderungen der Gebäudehöhe, der Dächer, der Wegfall der Traufhöhenfestlegung und die fehlende Festlegung, welche Nutzungsart die Gebäude haben sollen, deuten im Gebiet der Capeller Strasse nicht auf eine Wohnbebauung ,mit Gartengrundstücken hin, sondern eher auf eine beabsichtigte gewerbliche Nutzung der Flächen, beispielsweise für Urlauber oder auch ein Pflegeheim.</p> | |
| <p>Zudem sind die Angaben zu fehlenden anderweitigen Baugebieten in Sagard unzutreffend, da aktuell ein Baugebiet am Töpferberg neu errichtet wird und dort auch noch nicht alle Grundstücke verkauft wurden. Das auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei gelegene Gebiet würde bei Nutzung zu Wohnzwecken oder zur gewerblichen Nutzung den grünen Ortskern nachhaltig zerstören, sowohl für die nördlich und westlich davon liegenden Anlieger, als auch aus östlicher Richtung gesehen. Im Zufahrtsbereich müssen sich die Anwohner auf eine erhebliche Belastung durch hinzukommenden Verkehr einstellen.</p> <p>Eine gewerbliche Nutzung wie auch die Errichtung zahlreicher Wohngebäude würde zudem den Verkehr im Ortskern deutlich erhöhen und Lärm- sowie Schadstoffbelastungen nach sich ziehen, die den Erholungswert der Anlieger dramatisch beeinträchtigen, auch über die Bauzeit hinaus gesehen und das Ortsbild mit der nahegelegenen Sagarder Kirche weiter negativ verändern. Zudem wird das Baudenkmal aus westlicher Richtung gar nicht mehr zu sehen sein, wenn die Pläne, so wie vom Bauträger aktuell dargelegt, umgesetzt würden. Wer ist der Antragsteller?</p> | <p>Es handelt sich um eine Bebauungsplanänderung. Der Bebauungsplan ist rechtskräftig.</p> <p>Das Maß der Baulichen Nutzung wird durch die Änderung nicht ausgeweitet, sondern durch die Verkleinerung der Baugebietsfläche leicht reduziert.</p> |
| <p>Der in der Begründung des Vorhabens angegebene Baumbestand als Schutzstreifen wurde bereits nachhaltig ohne erkennbare Kompensationsmaßnahmen zerstört. Die ursprünglich in Glowe geplanten Kompensationsmaßnahmen, die nun angeblich ebenfalls wegfallen und angesichts der bereits erfolgten Zerstörung durch lächerlich erscheinende finanzieller Beiträge zu einem allgemeinen Kompensationsfond umdeklariert wurden, sind für die Anwohner und die Tierwelt in Sagard völlig wertlos. Das Ostseeküsten- und Boddengebiet können nicht als Ausgleich betrachtet werden, da sich betagte Anwohner kaum ins Auto zu setzen vermögen, um an die in der B-Plan-Begrün-</p> | <p>Im Ursprungsplan wurden die Eingriffe bewertet und das Ausgleichserfordernis dargestellt. Der ökologische Ausgleich soll der Natur zugutekommen. Dies wird durch die Bündelung vieler kleiner Maßnahmen in einer sog. Sammelkompensationsmaßnahme besser gewährleistet. Daher ist eine entsprechende Beteiligung an einer Sammelkompensationsmaßnahme (Ökokonto) ökologisch sinnvoll und vorteilhaft.</p> |

| | |
|---|--|
| <p>zung gepriesene Küste zu fahren, wenn sie an ihrem Lebensabend Erholung und den Blick auf den grünen Ortskern vermissen.</p> | |
| <p><u>Stellungnahme vom 30.08.2019</u> Ich beziehe mich auf meine vorangegangene Stellungnahme und möchte Ergänzungen vorbringen: ich widerspreche ausdrücklich auf der Grundlage meiner vorangegangenen Beschwerde dem Bauvorhaben im ausgewiesenen Bereich des Plangebietes der ehemaligen Gärtnerei Bruhn, jetzt bezeichnet als B-Plan Nr. 9 "Wohnanlage Capeller Strasse" in Sagard.</p> | <p>s.o.</p> |
| <p>Zunächst wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit nicht ausreichend beachtet. Ich habe mich gestern und heute mit mehreren Nachbarn unterhalten, die von dem ausgelegten Änderungsantrag des Bebauungsplan nichts wussten und auch damals bei der angeblich ersten Auslage des ursprünglichen B-Planes von 2007 nicht beteiligt wurden. Offenbar wurde die Bekanntmachung zur Auslage damals bereits kurzfristig wieder entfernt oder die Auslage wurde nicht ausreichend angekündigt.</p> | <p>Der Ursprungsplan wurde im Regelverfahren mit regulärer Öffentlichkeitsbeteiligung nach §§ 3(1) und 3(2) BauGB aufgestellt.</p> |
| <p>Zudem wurde aktuell nur kurzfristig eine Ankündigung im Schaukasten der Gemeinde ausgehängt und nach Beginn der Auslage oder vielleicht auch schon vorher wieder entfernt. Am Monatsanfang jedenfalls war die Ankündigung nicht mehr im Schaukasten. Ich habe den Schaukasten fotodokumentiert und werde das in Zukunft auch tun, zumal die Gemeinde Sagard bzw. das Amt Nord Rügen anlässlich der Wahlbekanntmachung bereits die Aushänge nicht den Vorschriften entsprechend gestaltet hatte, wie ich dem Landeswahlleiter mitteilte. Das sich der Vorgang hier am Beispiel der Bekanntmachung der Auslegung der B-Plan-Unterlagen in ähnlicher Weise wiederholen könnte, lag allerdings jenseits meiner Vorstellungskraft. Ich sehe jedenfalls einen erheblichen Formfehler bei der Beteiligung der Öffentlichkeit und verlange eine erneute Auslegung der Unterlagen mit neuer rechtzeitiger Bekanntmachung auch über die gesamte Dauer der Auslegung, was aktuell nicht einmal ansatzweise der Fall war.</p> <p>Es drängt sich mir der Verdacht auf, dass hier im Planungsgebiet vollende Tatsachen geschaffen werden sollen, ohne die Öffentlichkeit rechtzeitig zu informieren. So enthält der ausgelegte Änderungsantrag zum B-Plan wesentliche Unrichtigkeiten.</p> | <p>Die Bekanntmachung erfolgte gemäß den Vorgaben der Hauptsatzung. Unterstellungen werden zurückgewiesen.</p> |
| <p>Auf Seiten 9 und 10 der Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Wohnanlage Capeller Strasse" stehen bewusste Falschaussagen, die die Öffentlichkeit und die Aufsichtsbehörde im Genehmigungsverfahren in erheblichem Ausmaß täuschen. So ist zu lesen: "Die betroffene Fläche stellte sich bei einer Begehung am 04.06.2019 (Abbildung 5, 6) als großflächig artenarmes und abschnittsweise vegetationsloses</p> | <p>Für die Fläche besteht ein bestandskräftiger Bebauungsplan, der seit 2007 rechtskräftig ist. Der Grundstückseigentümer im Pangebiet darf im Rahmen des geltenden Baurechts Eingriffe z.B. für bauvorbereitende Maßnahmen vornehmen und das Grundstück gemäß Vorgaben des Bebauungsplans auch bebauen.</p> |

| | |
|--|-------------|
| <p>Areal dar " Die Abbildungen 5 und 6 zeigen noch die Spuren von Planiererraupen, vor allem die Abbildung 6 sehr deutlich, während auf Abbildung 5 im Hintergrund aufgerichtete Findlinge zu sehen sind, die aus dem Abriss der Brücke über den Sagarder Bach in der August-Bebel-Strasse ("Durchlass Nr. 3") stammen und dorthin transportiert wurden. Des Weiteren sieht man auf gleicher Abbildung Nr. 5 eine neu angelegte, vormals nicht vorhandene, augenscheinlich aus gemahlenem Abbruch stammendem und stellenweise mit Kunststoffresten durchsetztem Beton angelegte Zufahrtsstrasse, die im nördlichen Bereich des Areals zum Ufer des Sagarder Baches eine mehrere Meter starke Mächtigkeit aufweist, vermutlich nach Schätzungen um die 6m stark. Der Böschungsbereich dieser Aufschüttung wurde mit natürlichem Boden aus anderen Gebieten überdeckt, womit das belastete Baumaterial nur noch zentral im Bereich der Zufahrtsstrasse zu erkennen ist. Gleichfalls wurde der vormals vorhandene Baumbestand massiv gerodet. Es finden sich im Bereich des ehemaligen Flurstückes 15/2, jetzt 16/3 und 16/4 nur noch einzelne Bäume. Dieser Baumbestand war bereits auf dem B-Plan von 2007 nicht ordentlich verzeichnet und nicht korrekt aufgelistet. Er findet sich aber auf älteren Luftaufnahmen. Die Bodenbewegungen, die zum am 04.06.2019 festgestellten Zustand führten, erfolgten vor dem 10.03.2019. Zum damaligen Zeitpunkt war das Gelände komplett planiert worden und große Mengen des erwähnten belasteten an die Baumaterials bereits aufgetragen, wie die Fotos zeigen. von einem vegetationslosen Brachland zu sprechen, das nur einer sinnvollen Nutzung wieder zugeführt werden soll, kann somit keine Rede sein. Es wurde ein Biotop nachhaltig zerstört, bis in den Bauchlauf hinein gebaggert, was selbst gegen den B-Plan von 2007 verstößt, die Uferzone nicht geschont, selbst die wenige belassenen Bäume am Ufer im Wurzelbereich beschädigt, wie Fotos zeigen und das Baumaterial nördlich bis in die Uferzone aufgeschüttet und nordwestlich in Richtung auf das vermutete Bodendenkmal ausgebracht. Meiner Ansicht nach stand die Planiererraupe auch auf dem Bodendenkmal (s. Foto 20190310_164900) Es ist zu bezweifeln, ob Denkmalschützer diese Bodenbewegung überwacht haben.</p> | |
| <p>Zusammengefasst ist festzustellen, dass der zu schützende Uferbereich nicht respektiert wurde, selbst das Bachbett teilweise ausgebaggert wurde, der Baumbestand größtenteils vernichtet wurde, der alte Baumbestand laut Begründung zum B-Plan von 2007 nicht mehr vorhanden ist, Wurzeln bei den Planierarbeiten mit entfernt wurden, belastetes Baumaterial auf einer sehr großen Fläche ausgebracht wurde, stellenweise mit Mächtigkeit mehrerer Meter und dadurch auch Überflutungs-</p> | <p>s.o.</p> |

| | |
|---|---|
| <p>bereiche und die Oberflächenwasser aufnehmenden Schichten massiv beeinträchtigt wurden, so dass von Verstößen gegen BNatSchG, gegen LNatG M-V, selbst gegen 4.2.2(2) RROP VP und die vorgeschriebene Umweltprüfung gemäß BauGB verstoßen wurde. Eingriffe auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Landschaft, Kultur- und Sachgüter verstoßen wurde und deren Beachtung nur auf dem Papier formell angegeben wurde.</p> | |
| <p>Die Ausführungen in der Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes sind falsch. Die Anwohner wurden nicht ausreichend involviert.</p> | <p>s.o. Es erfolgte eine Beteiligung nach den Vorgaben des BauGB (§ 3(2) BauGB). Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der öffentlichen Auslegung erfolgte gemäß den Vorgaben der Hauptsatzung.</p> |
| <p>Selbst das aus EU-Mitteln und dem Landwirtschaftsfond ELER II mit rund 900.000 EUR finanzierte Projekt zur Renaturierung des Sagarder Baches von der Mündung bis an die Grenze des unmittelbar zum B-Plan-Gebiet Nr.9 benachbarten Durchlasses Nr. 3. 2018 und der Brücke Nr. 5 wird durch die bereits erfolgten Baumaßnahmen unmittelbar negativ berührt und stellt den Sinn für die öffentliche Finanzierung der Renaturierung hochgradig in Frage.</p> | <p>Der Bebauungsplan sieht einen 7m Brachesaum entlang des Baches vor, der die Durchgängigkeit des naturnahen Baulaufs auch im Sinne der Bewirtschaftungsziele gewährleistet. Die zuständigen Fachbehörden wurden im Verfahren beteiligt.</p> |
| <p>Zudem ist anzumerken, dass im Verlauf des Sagarder Baches unterhalb der aktuell abgebrochenen Brücke Nr. 5 bereits der Bachlauf massiv künstlich verändert wurde, dort ein Wohnhaus nach Angaben von Nachbar unmittelbar auf der Stelle des ursprünglichen Baches errichtet wurde, der Uferbereich mit sich in der Sonne aufheizendem Geröll belegt wurde, um Vegetation künstlich zu verhindern und damit auch die Kühlung des Baches in jenem Verlauf durch Beschattung komplett ausgeschlossen wurde, was direkt diametral den Renaturierungszielen und der Ansiedlung lichtscheuer Tiere im Verlauf des Baches zuwider läuft. Auf Bild 20190310_4419 sind übrigens die beiden einzigen laut B-Plan zu erhaltenen Bäume zu sehen.</p> | <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Aussagen betreffen eine Fläche außerhalb des Plangebiets.</p> |
| <p>Ich widerspreche insofern dem Vorhaben und wünsche den Rückbau der Veränderungen, insbesondere die Beseitigung des belasteten Baumaterials sowie ein neues Genehmigungsverfahren. Meiner Ansicht nach handelt es sich um ein Biotop, das durch die aktuellen Baumaßnahmen zerstört wurde. Die Tierwelt wurde überhaupt nicht berücksichtigt. Fuchs, Waschbär, zahlreiche Singvögel, Enten, Käuzchen hatten hier ein Rückzugsgebiet gefunden, das nun den angeblich im Bachverlauf zu erhaltenden grünen Gürtel von Sagard verloren haben.</p> | <p>s.o. Im Rahmen der Änderung kann nur der aktuell gegenwärtige Zustand angesprochen werden. Veränderungen wurden offensichtlich auf der Grundlage des geltenden Baurechts nach § 30 BauGB vorgenommen.</p> |

5.2) Bürgerstellungnahme 2 – August-Bebel-Straße 27, 18551 Sagard

| | |
|---------------------------------------|------------------------|
| <p>Anregungen und Bedenken</p> | <p>Abwägung</p> |
|---------------------------------------|------------------------|

| | |
|--|--|
| <p><u>Stellungnahme vom 16.08.2019</u></p> <p>Ich stimme dagegen, dass auf dem Grundstück (16/2, 17) Capeller Straße viele Häuser gebaut werden. Ich darf auf dem Grundstück 18/2 (1.570 m²) ein kleines Haus nicht bauen. Alles andere, lesen Sie, das Schreiben von [Bürgerstellungnahme 3].</p> | <p>Das Grundstück August-Bebel-Straße 27 grenzt nicht an den Änderungsbereich an. Es ist nicht erkennbar, dass die privaten Belange des Einwanderers durch die Änderung betroffen sind.</p> <p>Für das Plangebiet besteht ein bestandskräftiger Bebauungsplan, der seit 2007 rechtskräftig ist. Der Grundstückseigentümer im Pangebiets darf im Rahmen des geltenden Baurechts Eingriffe vornehmen und das Grundstück gemäß der Vorgaben des Bebauungsplans bebauen.</p> |
|--|--|

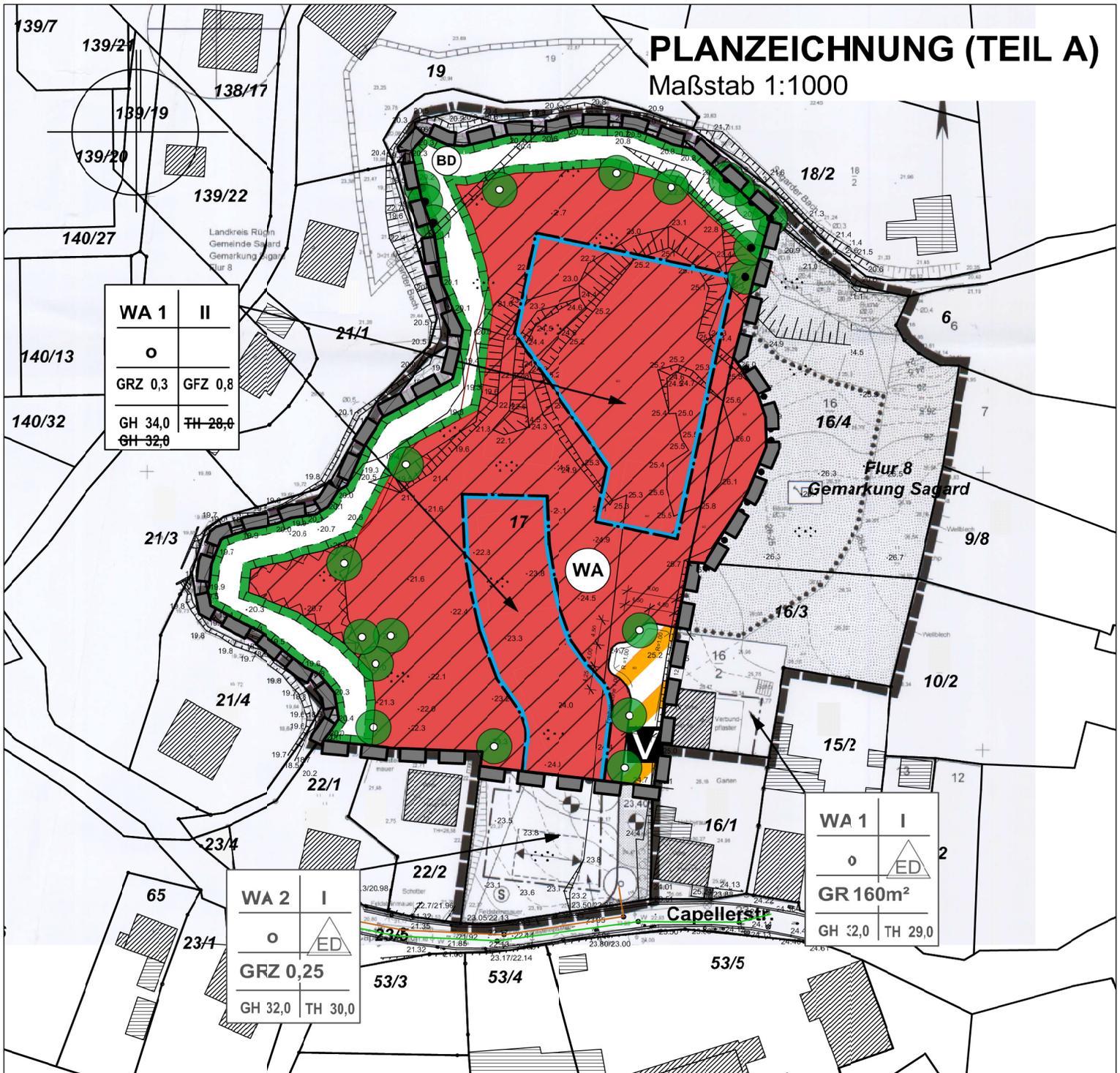
5.3) Bürgerstellungnahme 3 – August-Bebel-Straße 27, 18551 Sagard

| Anregungen und Bedenken | Abwägung |
|---|--|
| <p><u>Stellungnahme vom 16.08.2019</u></p> <p>Ich stimme dagegen, dass auf dem Grundstück (16/2, 17) Capeller Straße viele Häuser gebaut werden, das die Bäume dafür abgesägt werden und wurden bereits teilweise schon abgesägt (von wem war noch die Genehmigung? Durch den Vorhabenträger wurde bis jetzt ca. 6-7 m hoch das Grundstück aufgeschüttet, die ganze Aufschüttung muss zurück genommen werden! Ich sehe nicht ein, dass ich von fast allen Seiten zugeschüttet werde, es wird laut... und wird noch lauter durch dieses „Baugebiet“! Weniger ist manchmal mehr!! Durch Abholzung und die Aufschüttung sind jetzt schon kaum Wildvögel zu sehen und hören da! Und wo ist der „natürliche Bachverlauf“?, ich sage nur Capeller Straße ein Stück weiter!? Es muss Schluss sein, mit der Versiegelung von Grünflächen, Abholzungen und vielen „Bauten“. Werte Gemeinde, Bauamt Sagard, Bürgermeister, „Wir brauchen für die Zukunft ... mehr Grünflächen mit den Blumen, Bäumen für die saubere Luft und Klima“.</p> | <p>Für die Fläche besteht ein bestandskräftiger Bebauungsplan, der seit 2007 rechtskräftig ist. Der Grundstückseigentümer im Pangebiets darf im Rahmen des geltenden Baurechts Eingriffe vornehmen und das Grundstück gemäß der Vorgaben des Bebauungsplans bebauen.</p> |
| <p>P.S. Unsere „Bauvoranfrage“ für <u>ein</u> kleines Haus auf der 1.570 m² Fläche wurde abgelehnt und der Vorhabenträger darf alles!? ...</p> <p>Noch was „Wann werden die Weidenbäume gekürzt?“</p> | <p>s.o.</p> <p>Die Frage steht in keinem erkennbaren Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplans.</p> |

Gemeinde Sagard, September 2019

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



| | |
|---------|---------|
| WA 1 | II |
| o | |
| GRZ 0,3 | GFZ 0,8 |
| GH 34,0 | TH 28,6 |
| GH 32,0 | |

| | |
|----------|---------|
| WA 2 | I |
| o | ED |
| GRZ 0,25 | |
| GH 32,0 | TH 30,0 |

| | |
|----------------------|---------|
| WA 1 | I |
| o | ED |
| GR 160m ² | |
| GH 32,0 | TH 29,0 |

PLANZEICHEN gem. PlanZV

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,3

Grundflächenzahl

GFZ 0,3

Geschossflächenzahl

II

Anzahl zulässiger Vollgeschosse

GH 30,0 m

maximale Höhe baulicher Anlagen in Metern über HN

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



Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



3äume - Erhaltung
3äume - Anpflanzen

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

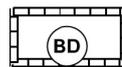


offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ

(§ 9 Abs. 6 BauGB)



Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, hier: Bodendenkmal

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlich), hier:
- Verkehrsberuhigter Bereich

SONSTIGE PLANZEICHEN



Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

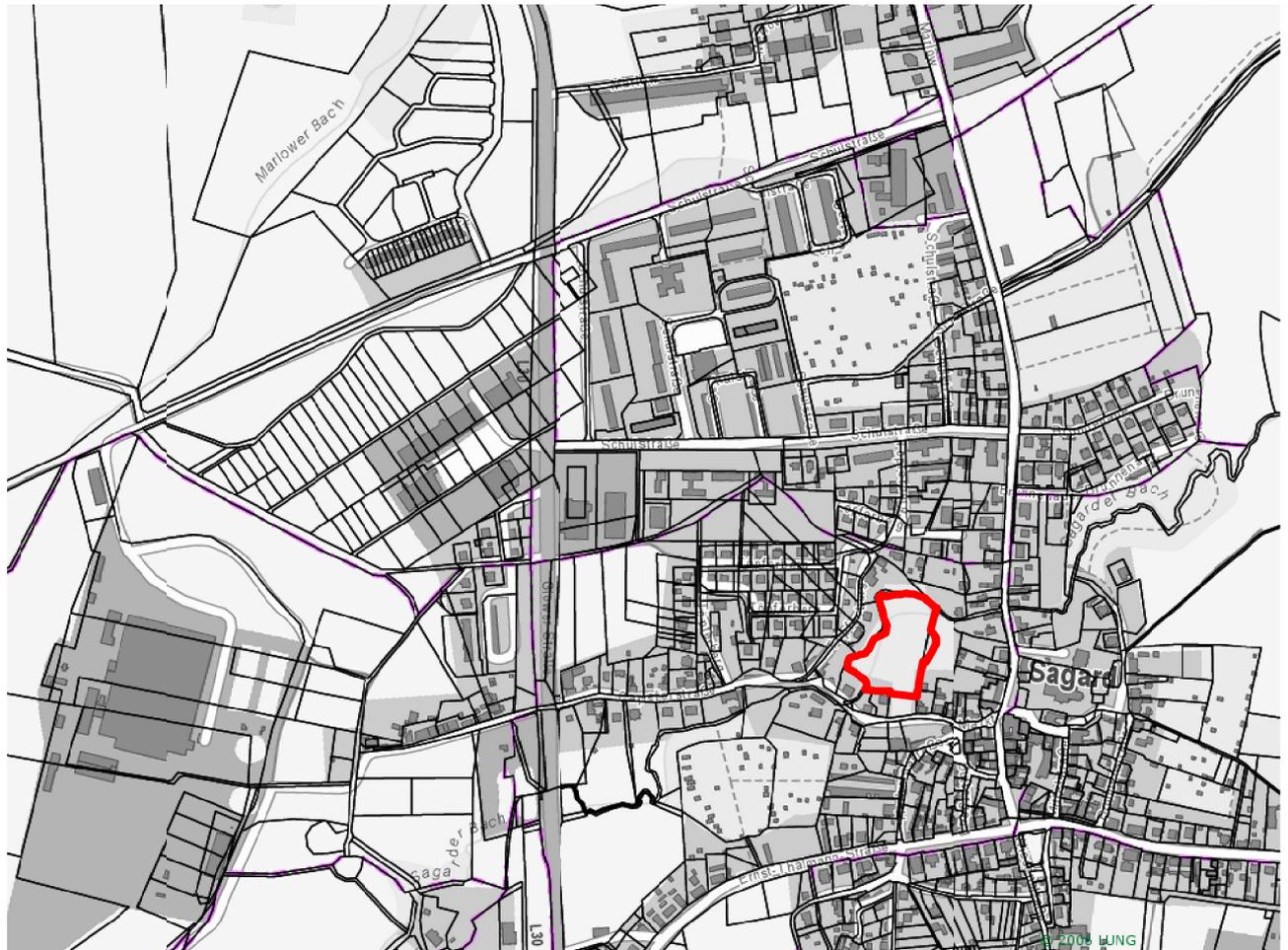


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

SATZUNG

über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Wohnanlage Capeller Straße" mit örtlichen Bauvorschriften ohne Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie § 86 LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVBl. M-V S. 331), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Wohnanlage Capeller Straße" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), ohne Umweltbericht erlassen.



Übersichtsplan ohne Maßstab

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

Freie Stadtpläne, Architekten und Landschaftsarchitektin

Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe

www.stadt-landschaft-region.de

Frankendamm 5, 18439 Stralsund

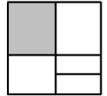


Gemeinde Sagard 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 9 "Wohnanlage Capeller Straße"

Satzungsexemplar

Fassung vom 21.05.2019, Stand 06.09.2019

Maßstab 1:1000



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 378564
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203496
www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 9 „Wohnanlage Capeller Straße“

Gemeinde Sagard

Satzungsfassung

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Die textlichen Festsetzungen 8.1 und 8.2 sowie die Örtlichen Bauvorschriften in den Punkten 10.2 bis 19.4 werden wie folgt geändert (Änderungen in fett kursiv, Streichungen als solche sichtbar gemacht).

8(1) Innerhalb der örtlichen Verkehrsflächen sind einseitig als Straßenbegleitgrün ~~3~~ **9** Stück Zierapfel Malus „John Downie“ als Hochstamm 18 bis 20 cm Stammumfang mit einem Abstand von 12 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8(2) Auf den privaten Bauflächen sind an den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Stellen ~~11~~ **5** Stück Feldahorn (*Acer campestre*) als Hochstamm 18 bis 20 cm Stammumfang anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10(2) In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) ist die Dacheindeckung der Hauptgebäude in roten, anthrazitfarbenen und dunkelgrauen Farbtönen zulässig, **ausgenommen hiervon sind Pult- und Flachdächer nach 10(3) Satz 2**. Anlagen zur passiven Solarenergiegewinnung sind zulässig. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 1 ist die Dacheindeckung zusätzlich auch als Grasdach zulässig.

10(3) In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) sind die Dächer der Hauptgebäude mit einem Satteldach auszuführen. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind die Dächer der Hauptgebäude zusätzlich auch als Pultdach **oder Flachdach zulässig** auszuführen. Nebengebäude, Garagen und sonstige Nebenanlagen können auch mit einer anderen Dachform ausgeführt werden.

10(4) Die Dächer der Hauptanlagen sind mit einer Dachneigung von 15 bis 45 Grad auszuführen. Nebengebäude, Garagen und sonstige Nebenanlagen **sowie Pult- und Flachdächer nach 10(3) Satz 2** können auch mit einer flacheren Dachneigung als das zugehörige Hauptgebäude oder mit einem Flachdach ausgeführt werden.

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Wohnanlage Capeller Straße“, Gemeinde Sagard

Begründung

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| 1) Grundsätze / Ausgangslage | 3 |
| 1.1) Umfang und Ziele der Änderung..... | 3 |
| 1.2) Übergeordnete Planungen | 5 |
| 1.3) Bestandsaufnahme | 6 |
| 1.3.2) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts..... | 7 |
| 2) Städtebauliche Planung | 7 |
| 2.1) Umfang und Gegenstand der Änderung | 7 |
| 2.2) Flächenbilanz | 9 |
| 2.3) Erschließung | 10 |
| 3) Auswirkungen | 10 |
| 3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung | 10 |

1) Grundsätze / Ausgangslage

1.1) Umfang und Ziele der Änderung

Der Geltungsbereich der Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Wohnanlage Capeller Straße“ umfasst den bislang brachliegende Bereich und damit die Flurstücke 16/4 teilweise und 17 teilweise der Flur 8 Gemarkung Sagard mit rund 0,74 ha (vgl. Abbildung 1).

Der Bebauungsplan soll zur Erleichterung der Umsetzung in folgenden Punkten geändert werden:

- Reduzierung der öffentlichen Erschließungsflächen; die Ausweisung der öffentlichen Verkehrsfläche wird auf den südlichen Abschnitt beschränkt, die Wohnanlage selber kann über private Erschließungsflächen erschlossen werden,
- die Abgrenzung des Wohngebiets wird, ausgehend von der Topographie, flächengleich neu festgelegt, durch den Wegfall der inneren Erschließung entsteht dabei ein zusammenhängendes Baugrundstück,
- Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche; zur Verbesserung der Ausrichtung der Gebäude wird das bisher segmentbogenartig durchgehende Baufenster im nördlichen Abschnitt neu ausgerichtet,
- auf die Festsetzung zur Geländehöhe im Bereich der bisherigen Verkehrsflächen sowie am Rand des Baugebiets wird verzichtet,
- die bisher dem Straßenverlauf folgenden Baumstandorte der Einzelbaumpflanzungen werden neu festgelegt,
- die örtlichen Bauvorschriften werden um die Zulässigkeit von Flachdächern ergänzt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird angesichts der entfallenden Gliederung in mehrere Teilflächen sinngemäß angepasst, wobei die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,3, zwei Vollgeschosse) grundsätzlich beibehalten werden. Die zulässige Gebäudehöhe wird im WA 1 um 2 m auf 34,0 m HN angehoben.

Alle übrigen Festlegungen einschließlich sämtlicher übriger plangraphischer Festsetzung bleiben

dem Sinne nach unverändert erhalten.

Die Planzeichnung beruht auf der Planzeichnung des Ursprungsplans. Für den Änderungsbereich wurde eine aktuelle topographische Vermessung mit Kataster des Vermessungsbüros Krawutschke, Bergen mit Stand April 2019 hinterlegt.

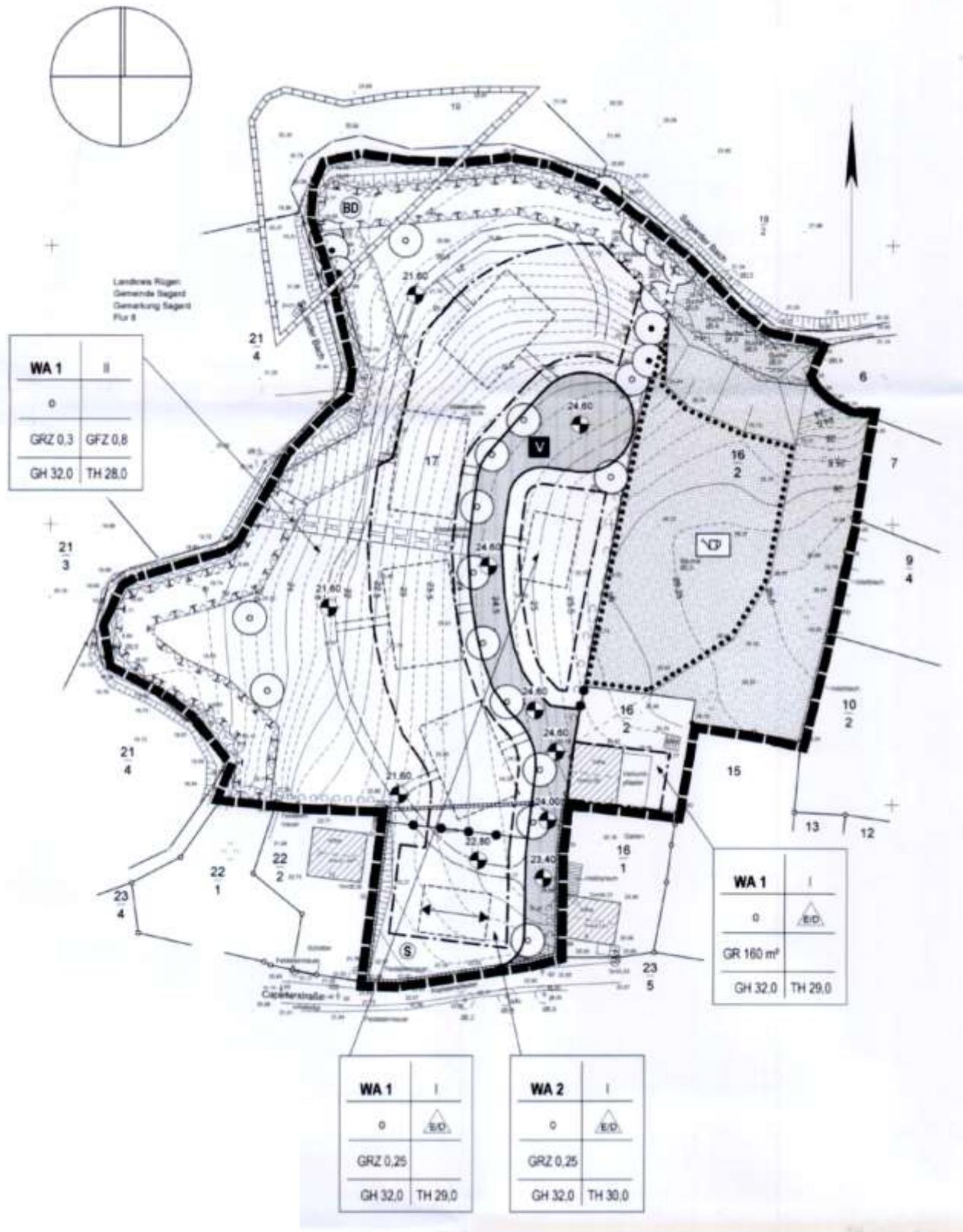


Abbildung 1: Ursprungsplan, Planzeichnung ohne Maßstab

Angesichts des inhaltlich vergleichsweise geringen Änderungsumfangs wird die Änderung im

vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht aufgestellt. Grundlegende Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens bei Bebauungsplanänderungen ist, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden dürfen. Grundzüge der Planung sind nur dann nicht berührt, wenn die Änderungen des Bebauungsplans, auch wenn sie für einzelne oder mehrere Grundstücke von erheblicher Auswirkung sein mögen, die dem Ursprungsbebauungsplan insgesamt zugrunde liegende planerische Konzeption nicht verändern. Dies ist hier der Fall.

Der Änderungsbereich umfasst mit rund 0,74 ha räumlich zwar einen großen Teil des insgesamt 1,15 ha großen Plangebiets, jedoch werden die zentralen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich beibehalten. Der Verzicht auf die aufwändige öffentliche Erschließung des ungeteilten Grundstücks sowie die teilweise Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche zur Verbesserung der Gebäudeausrichtung stellen den Charakter der Wohnanlage insgesamt nicht in Frage.

Der Ursprungsplan war seinerzeit im Regelverfahren mit Abarbeitung der städtebaulichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB aufgestellt worden.

Durch die Änderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben neu begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Von der vergleichsweise geringfügigen Änderung werden die Belange des Naturschutzes nicht berührt; die umweltrelevanten Aussagen in der Begründung zum Ursprungsplan bleiben weiterhin gültig. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Bst. b BauGB genannten Schutzgüter sind schon aufgrund der großen Abstände sowie der Lage innerhalb der Ortslage nicht gegeben. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

Die Planung (1. vereinfachte Änderung) beruht auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),

1.2) Übergeordnete Planungen

Erfordernisse 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 Radroutennetzes.

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 die Beförderung der Umsetzung der Bebauungspläne sichergestellt.

Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 als Wohnbaufläche dar. Da die Art der baulichen Nutzung beibehalten wird, ist die Änderung aus dem wirksamen FNP entwickelt.

1.3) Bestandsaufnahme

1.3.1) Zustand des Plangebiets und der Umgebung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute Fläche (brachgefallene Fläche einer ehemaligen Gärtnerei), die gänzlich innerhalb des Siedlungsbereichs belegen ist. Erschlossen von der *Capeller Straße* im Süden des Plangebiets schließt der Bereich im Nordwesten und Norden ab das Wohngebiet am *Töpferberg* sowie im Osten an die Bebauung an der *August-Bebel-Straße* an. Im Westen, Norden und Nordosten wird das Plangebiet durch den Sagarder Bach begrenzt. Das Gelände steigt vom Bach aus (19,5 bis 20,0 m HN) deutlich um gut 6,0 m, von der *Capeller Straße* aus (23,0 m HN) um immerhin noch 3,0 m auf bis zu 26,0 m HN an.

Der Ursprungsbebauungsplan (vgl. Abbildung 1) ist seit 27.11.2007 in Kraft. Für den Änderungsbereich werden allgemeine Wohngebiete ausgewiesen, die durch eine neue öffentliche innere Erschließungsstraße von der *Capeller Straße* aus erschlossen werden sollten. Maß und Bauweise werden kleinteilig differenziert. Der größte Teil des Plangebiets sollte mit zweigeschossigen Geschosswohnungsbauten mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,8 (unter Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen) und einer Gebäudehöhe von 32,0 m HN (entspricht ca. 7,5 m über Höhenlage der geplanten Straße) bebaut werden. Für einen kleinen Bereich auf der Hügelkuppe wurde eine nur eingeschossige Bebauung mit geringerer GRZ von 0,25 bei einer insgesamt identischen Gebäudehöhe von 32,0 m HN festgesetzt.

Der Bebauungsplan beinhaltet örtliche Bauvorschriften u.a. zur Fassaden- und Dachgestaltung. Zulässig sind demnach Satteldächer und bereichsweise Pultdächer mit einer großen Spannweite hinsichtlich der zulässigen Dachneigung (15 bis 45 Grad).

Die geplanten vier Geschosswohnungsbauten reihen sich entlang der geplanten inneren Erschließung auf, so dass nur die drei südlichen über eine vorteilhafte Ausrichtung der straßenabgewand-



Abbildung 2: FNP-Planzeichnung, Stand 11. Änderung mit neuen Wohnbauflächen, ohne Maßstab

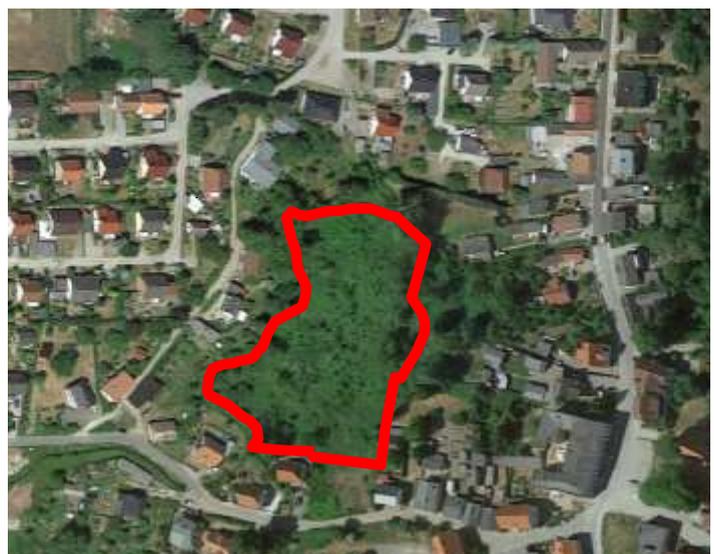


Abbildung 3: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebiets (Quelle google maps)

ten Gebäudeseiten nach Südwesten bzw. Westen verfügen. Angesichts der vorwiegend einseitigen Bebauung entsteht ein vergleichsweise hoher Erschließungsaufwand, auch wenn die innere Straße zusätzlich der Sicherung der Erschließung des Wohnhauses auf dem Flurstück 16/2 dient, das seinerzeit als „Hinterlieger“ der *Capeller Straße* 8 (Flurstück 16/1) nicht rechtlich abschließend gesichert war.

1.3.2) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts.

Schutzgebiete nach internationalem Recht finden sich erst in einer großen Entfernung zur Ortslage.

Das nationale Landschaftsschutzgebiet L 81 Ostrügen umschließt allseitig die Ortslage, der Abstand beträgt rund 170 m in östlicher Richtung.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist ein Bodendenkmal bekannt. Erdarbeiten sind im Bereich des Bodendenkmals nicht geplant.



Abbildung 4: Schutzgebiete: LSG (grün), Quelle Umweltkarten M-V

An der nördlichen- und westlichen Plangrenze verläuft der Graben Z 88, der Sagarder Bach. Dieser ist ein EG- WRRL berichtspflichtiges Gewässer (Wasserkörper RUEG-0300). Der Sagarder Bach entwässert in den Großen Jasmunder Bodden, der Teil des EG-WRRL relevanten inneren Küstengewässers „Nordrügenschener Bodden“ ist. Als ein natürliches oberirdisches Fließgewässer ist der Sagarder Bach gemäß §§ 27 und 29 WHG so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines ökologischen und chemischen Zustandes vermieden und der „gute ökologische Zustand“/ gute chemische Zustand bis 2021 erreicht wird. Das bedeutet, dass sich die geplante Bebauung an die Grundsätze der Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme, welche behördenverbindlich festgesetzt worden sind, auszurichten ist.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Umfang und Gegenstand der Änderung

Mit der 1. vereinfachten Änderung sollen zur Erleichterung der Umsetzung kleinere konzeptionelle Anpassungen erfolgen, die im Folgenden erläutert und begründet werden.

Entfall der öffentlichen Erschließung

Der Ursprungsplan sieht eine durchgehende, das gesamte Baugebiet durchschneidende Erschließungsstraße vor, die im Norden in eine Lkw-taugliche Wendeanlage mündet. Dieser hohe öffentliche Erschließungsaufwand ist wirtschaftlich nicht angemessen und angesichts des ungeteilten Grundstücks auch nicht erforderlich.

Bereits in der Begründung des Ursprungsplans wurde offengelassen, ob eine öffentliche Erschließung überhaupt erforderlich ist, es heißt (S. 10): „Da vom Konzept der Wohnanlage zunächst keine Teilung in einzelne Grundstücke vorgesehen ist, kann diese Fläche als Privatstraße gewidmet werden. Damit später jedoch Teilungen möglich sind, ist es erforderlich, den Stichweg gleich in der Breite und Qualität herzustellen, dass sie entweder als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet werden kann oder als separates Grundstück der gemeinsamen privaten Erschließung dient.“

Zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit wird die öffentliche Verkehrsfläche auf den südlichen Abschnitt begrenzt, der auch zur Erschließung des Nachbargrundstücks (Flst. 16/3) erforderlich ist.

Die geplante einheitliche Wohnanlage kann im Inneren besser durch private Verkehrsanlagen erschlossen werden, da in diesem Fall die inneren Wege als Einheit mit den erforderlichen Stellplätzen konzipiert werden können. Bisher sind die Vorgärten zwischen den festgesetzten Verkehrsflächen und der überbaubaren Grundstücksfläche nach TF 10.10 mit Ausnahme von Zufahrten und Zugängen zu begrünen. In Summe wird bei einer privaten Erschließung ein deutlich geringerer Verkehrsflächenanteil ausreichen, so dass nicht nur der öffentliche Haushalt durch den Wegfall der Unterhaltung (Straßenreinigung, Winterdienst, Beleuchtung) entlastet wird, sondern auch insgesamt geringere Aufwendungen für die Erschließung entstehen.

Angesichts der nunmehr nur noch geringen Länge der öffentlichen Straße von rund 40 m ist zudem eine Befahrung durch die Abfallwirtschaft nicht erforderlich, so dass die große Wendeanlage entfallen kann. Abfallbehälter können an der *Capeller Straße* zur Abholung bereitgestellt werden.

Verzicht auf Festsetzungen zur Geländehöhe

Auf die bisherigen Festsetzungen zur Geländehöhe wird verzichtet.

Die bisherigen Festsetzungen zu den Geländehöhen beziehen sich v.a. auf die Höhenlage der ursprünglich geplanten Straße. Während die präzise Vorgabe zu Geländehöhen für eine (potenziell öffentliche) Verkehrsfläche sinnvoll und nachvollziehbar ist, ist die Höhenlage im Umfeld der Bebauung Gelände nach Durchführung der Baumaßnahme entsprechend der Freiflächengestaltung anzupassen. Auch in der Ursprungsplanung wurden im Bereich der geplanten Bebauung (überbaubare Grundstücksfläche) folgerichtig keine Geländehöhen festgesetzt; die bisherigen Geländehöhen im Baugebiet liegen alle deutlich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und spielen für die Bebauung selber keine Rolle. Zudem erscheint die durch die Höhenfestsetzung erzwungene Abgrabung von rund 2,0 m nordöstlich der Grundstücksgrenze des Nachbargrundstücks 22/2 sowie die Herstellung einer ca. 1,0 m hohen Stützmauer zu besagtem Nachbargrundstück nicht wirklich glücklich.

Abgrenzung des Baugebiets und Anpassung der inneren Gliederung

Bisher entspricht die Abgrenzung des Baugebiets den Flurstücksgrenzen (Flst. 17), was angesichts der Topographie nicht glücklich erscheint, da das Baugebiet im Westen zum Teil weit in die Grabenniederung hineingreift. Sowohl aus ökologischen wie funktionalen Gründen wird daher die Abgrenzung des zukünftigen Siedlungsraums kompakter gestaltet, indem bisherige Grünflächen im Osten arrondierend neu in das Baugebiet einbezogen werden und im Gegenzug tiefliegende Flächen im Westen aus der baulichen Nutzung herausgenommen werden (neu als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist).

Im Ursprungsplan wurde im Westen und Norden zudem ein 7 m breiter Streifen entlang des Baches überlagernd als Maßnahmefläche nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB sowie als Fläche, die von baulichen Anlagen frei zu halten ist, festgesetzt. Grundsätzlich können Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen als unselbständige Festsetzungen auch Baugebietsflächen überlagern, jedoch ist dies nur sinnvoll, wenn eine entsprechende Nutzung als Baugebiet nicht gänzlich unterbunden wird. Dies ist hier jedoch erkennbar nicht der Fall, da der Brachesaum gemäß Festsetzung 8.3 zu den Gärten der Wohnhäuser mit einem Zaun abzugrenzen ist. Im Sinne einer eindeutigen Festlegung wird daher die Maßnahmefläche (Brachesaum) neu als eigenständige Festsetzung verstanden und das Baugebiet entsprechend insgesamt reduziert. Damit kann für die Maßnahmefläche die überlagernde Festsetzung als Fläche, die von Bebauung frei zu haltend ist (Festsetzung 6), ersatzlos entfallen, da Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen außerhalb des Baugebiets generell nicht zulässig sind.

Durch die Neuabgrenzung des Baugebiets verringert sich das Bruttobauland (Baugebiet einschließlich Verkehrsfläche) im Plangebiet von 7.163 qm auf nunmehr noch 5.980 qm.

Durch die Festsetzung einer durchgehenden öffentlichen Verkehrsfläche wird das Baugebiet bisher in mehrere Teilflächen gegliedert, für die ausgehend von der Topographie unterschiedliche Festlegungen zum Maß der Bebauung getroffen wurden. Vor dem Hintergrund der allgemeinen Herausnahme der Maßnahme­fläche aus dem Baugebiet wird für das nunmehr ungeteilte Baugebiet einheitlich eine GRZ 0,3 für eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Durch die einheitliche Beschränkung der Gebäudehöhe auf GH 34,0 m HN ist bereits sichergestellt, dass die neue Bebauung ungeachtet der Geschossigkeit nicht wesentlich höher als bisher zulässig ausfällt. Bezogen auf die Geländehöhe von 25,5 m HN entspricht die Festsetzung einer sichtbaren Gebäudehöhe von rund 8,5 m, die auch in der Umgebung regelmäßig anzutreffen ist. Die GFZ von 0,8 wird beibehalten.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde im westlichen Abschnitt als straßenbegleitendes Band mit einer Tiefe von rund 15,0 m Tiefe festgesetzt. Dadurch ergibt sich für das nördliche Gebäude eine unvorteilhafte Ausrichtung nach Nordwesten.

Durch den Verzicht auf die öffentliche Straße entsteht die Möglichkeit, auch die nördlichen Gebäude nach Süden bzw. Südwesten auszurichten.

Grünordnungsmaßnahmen

Als Ausgleich wurde im Ursprungsplan die Pflanzung von 14 Einzelbäumen mit konkreten Pflanzstandorten vorgesehen. Die Pflanzungen werden beibehalten, die 13 innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Standorte an die neue Baukörperverteilung angepasst. Die zahlenmäßige Zuordnung in den Textlichen Festsetzungen 8.1 und 8.2 wird angepasst.

Örtliche Bauvorschriften

Der Ursprungsplan lässt gemäß der örtlichen Bauvorschriften Dächer vor allem als Satteldächer sowie im WA 1 ergänzend als Pultdächer zu, wobei die zulässige Dachneigung in einem großen Bereich von 15 bis 45 Grad variieren darf. Angesichts der auch in der Umgebung unterschiedlichen Dachgestaltung sollen die örtlichen Bauvorschriften um Flachdächer ergänzt werden.

Flachdächer sind Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 10°. Manche Quellen nennen eine Obergrenze von 5°. Die Flachdachrichtlinien empfehlen eine Neigung von mindestens 2 % (1,1°), besser 5 % (2,9°). Da Flachdächer (bzw. auch flach geneigte Pultdächer) keine vom öffentlichen Raum aus sichtbaren Dachflächen aufweisen, sind sie von den Vorgaben zur Dacheindeckung / Dachfarbe auszunehmen.

2.2) Flächenbilanz

Die 1. vereinfachte Änderung wirkt sich auf die Flächenbilanz wie folgt aus. Durch die Änderung wird das Baugebiet geringfügig auf 5.767 qm verringert, bei einer einheitlichen GRZ von 0,3 resultiert eine zulässige Grundfläche von 1.730 qm sowie eine zulässige Versiegelung von 2.595 qm.

Die Reduzierung des Baugebiets resultiert im Wesentlichen aus der Herausnahme der Maßnah­me­fläche, die auch bisher nur eingeschränkt als Baugebiet nutzbar war.

| Nutzung | Ursprungsplan (im Bereich der 1. Änderung) | | | 1. Änderung | | |
|-----------------|--|--------------------------------------|-------------------------------|--------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| | Fläche | zulässige Grundfläche Gebäude | zulässige Versiegelung | Fläche | Δ zul. Grundfläche Gebäude | Δ zul. Versiegelung |
| WA | 6.171 qm | 1.880 qm | 2.821 qm | 5.767 qm | -150 qm | -226 qm |
| Maßnahme­fläche | (1.421 qm)* | -- | -- | 1.421 qm | -- | -- |

| Ursprungsplan (im Bereich der 1. Änderung) | | | | 1. Änderung | | |
|--|-----------------|--------------------------------------|-------------------------------|--------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| Nutzung | Fläche | zulässige Grundfläche Gebäude | zulässige Versiegelung | Fläche | Δ zul. Grundfläche Gebäude | Δ zul. Versiegelung |
| Verkehrsflächen | 780 qm | -- | 780 qm | 213 qm | -- | -567 qm |
| Grünflächen | 238 qm | -- | -- | -- | -- | -- |
| Gesamtgebiet | 7.400 qm | 1.880 qm | 3.601 qm | 7.400 qm | -150 qm | -793 qm |

*als überlagernde Festsetzung auf WA

2.3) Erschließung

Aus der 1. vereinfachten Änderung entstehen keine grundsätzlich geänderten Anforderungen hinsichtlich der medientechnischen Erschließung. Die Aussagen in der Begründung zur Ursprungsfassung bleiben weiterhin grundsätzlich gültig. Bezogen auf die Änderung sind folgende aktuelle Aspekte zu beachten.

In der Capeller Straße sind öffentliche Trinkwasserver-, Schmutzwasserent- und Niederschlagswasserentsorgungsanlagen vorhanden. Entsprechende Anschlussleitungen wurden bereits zwecks späterer Weiterführung zur Erschließung des Plangebietes verlegt.

Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer (hier: Vorflutgraben Z 88) stellt gemäß § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar, die gemäß § 8 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf. Nach Artikel 1 und 4 der EG-WRRL ist jede nachteilige Änderung des Zustandes eines Oberflächengewässers (Verschlechterungsverbot) untersagt. Maßgeblich für die mengen- und gütemäßigen Behandlungen von Regenwasser ist das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen für den Umgang mit Regenwasser“.

Mit den Hydranten, Nr. 33017 und 33018 können über das Trinkwassernetz insgesamt maximal 48 M³/h Löschwasser bereitgestellt werden. Diese Menge versteht sich als Löschwassermenge für die zweistündige Erstbrandbekämpfung gemäß DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405.

Da die Entsorgungsfahrzeuge der Abfallwirtschaft keine Privatstraßen befahren dürfen, müssen die Abfallbehälter sowie sperrige Gegenstände nach § 16 Abs. 1 der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen von den Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises kann den Bereitstellungsort der Abfallbehälter und Abfallsäcke bzw. des Sperrmülls bestimmen."

3) Auswirkungen

3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Grundsätzlich gilt für Änderungsverfahren der Leitsatz des Urteils vom 20.03.2013 des VGH Baden-Württemberg – Az. 5S 1126/11: „Bei einer Bebauungsplanänderung sind in der Abwägung nur schutzwürdige Belange einzustellen, die gerade durch die Planänderung berührt werden. Die Belange der Ursprungsplanung sind demgegenüber grundsätzlich nicht mehr in den Blick zu nehmen und gegen- und untereinander abzuwägen“; vgl. auch BVerwG, Beschl. v. 13.11.2012 – 4 BN 23.12 und Beschl. V. 06.03.2013v – 4 BN 39.12).

Vor dem Hintergrund des eingeschränkten Änderungsumfangs sind in der Abwägung zu berücksichtigen:

Die Belange des Naturschutzes sind durch die Änderung nicht erheblich betroffen. Für das Plangebiet besteht Baurecht nach § 30 BauGB. Durch die Planung werden keine zusätzlichen Eingriffe zugelassen, die zulässige Versiegelung wird vielmehr leicht reduziert. Die Baumpflanzungen in-

nerhalb des Plangebiets werden beibehalten, wobei die 13 innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung liegenden Standorte an die neue Baumassenverteilung angepasst werden. Auch der zur Minimierung der Eingriffsfolgen festgelegte 7 m breite gewässerbegleitende Brachestreifen wird übernommen.

Der Ursprungsplan war seinerzeit im Regelverfahren mit Abarbeitung der städtebaulichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB aufgestellt worden. Im Rahmen der damaligen Bilanzierung wurde ein Totalverlust 3.457 m² Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von 6.471 sowie ein Funktionsverlust von ca. 3.136 m² Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von 3.052 Einheiten bilanziert. In der Summe ergibt sich ein Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis für Biotopverluste und Beeinträchtigungen von (6.471 + 3.052) 9.523 Werteinheiten. Als Ausgleich wurden die Pflanzung von 14 Einzelbäumen im Geltungsbereich sowie das Anlegen eines Feldgehölzes auf einer Ackerfläche (5.500 qm) außerhalb des Geltungsbereichs vorgesehen.

Für die externe Ausgleichsmaßnahme wurde eine Aufforstung in der Gemarkung Koosdorf festgesetzt und vertraglich gesichert. Allerdings wurde die seinerzeit vorgesehene Zahlung vom damaligen Vorhabenträger nicht geleistet, so dass der Vertrag hinfällig geworden ist. Der geschuldete externe Ausgleich muss somit als Vorbereitung der Bebauung noch erbracht werden.

Da die Fläche der ursprünglichen Maßnahme jedoch nicht mehr zur Verfügung steht, ist der erforderliche Kompensationsumfang durch Abbuchung von einem geeigneten Ökokonto zu leisten. Dabei kann angesichts des verringerten Eingriffs der ursprüngliche Umfang von 9.768 KFÄ (9.943 KFÄ gesamt abzüglich 175 KFÄ durch internen Ausgleich) um den wegfallenden Versiegelungsfaktor (Zuschlag 0,5) für 793 qm, d.h. um 396 KFÄ, auf 9.372 KFÄ verringert werden.

Auch die Belange des Gewässerschutzes nach EG-Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRRL) sind nicht erheblich betroffen. Das Plangebiet befindet sich im Bearbeitungsgebiet der Bewirtschaftungsvorplanung Rügen und wird vom Fließgewässern Sagarder Bach (WK RUEG-0300) umflossen, der der Berichtspflicht nach EG-WRRRL unterliegt.

Die EG-WRRRL stellt den Mitgliedstaaten das Ziel, innerhalb realisierbarer Zeiträume einen „guten Zustand“ der Gewässer herzustellen. Gemäß dieser Richtlinie und den in der Folge erlassenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes M-V hatte die Wasserwirtschaftsverwaltung des Landes bis Ende 2009 Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme zur Erreichung der Umweltziele in den Gewässern Mecklenburg-Vorpommerns im ersten Bewirtschaftungszeitraum von 2010 bis 2015 aufzustellen. Für den zweiten Bewirtschaftungszeitraum von 2016 bis 2021 erfolgte eine Fortschreibung. Mit Veröffentlichung im Amtlichen Anzeiger Nr. 49/2015 vom 14.12.2015 wurden die das Land M-V betreffenden Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme zur Umsetzung der EGWRRL für die Flussgebiete Elbe, Oder, Schlei/Trave und Warnow/Peene für behördenverbindlich erklärt (§ 130a (4) Landeswassergesetz (LWaG) M-V).

Als „natürliche“ Fließgewässer ist der Sagarder Bach gemäß § 27 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung ihres ökologischen und chemischen Zustandes vermieden und der „gute Zustand“ bis 2021 erreicht wird. Aufgrund struktureller Defizite, Nährstoffbelastungen und einer unbefriedigenden biologischen Ausstattung befindet sich der Sagarder Bach derzeit im „schlechten ökologischen Zustand“.

Mit der Beibehaltung der 7 m-Uferzone und deren Sicherung als Maßnahmefläche werden die für den Gewässerschutz relevanten Festlegungen des Ursprungsplans beibehalten. Durch die neue Ausweisung eines topographisch tiefliegenden Bereichs als von Bebauung frei zu haltende Fläche sowie der Vergrößerung des Abstands zwischen Baufenster und Bach v.a. im Norden werden die Belange des Gewässerschutzes darüber hinaus positiv berücksichtigt.

Durch die Änderung werden auch die Belange des Artenschutzes nicht betroffen, da keine zusätzlichen Flächen für eine bauliche Entwicklung herangezogen werden und sich die mit der Wohnanlage einhergehenden möglichen betriebs- bzw. baubedingten Auswirkungen durch die Änderung grundsätzlich nicht verändern. Angesichts des Alters der Ursprungsplanung ist jedoch die Vollzugsfähigkeit der Ursprungsplanung (als Voraussetzung für die Vollzugsfähigkeit auch der Änderung) zu belegen.

Im Rahmen der Ursprungsplanung erfolgte eine artenschutzrechtliche Bewertung; In Abhängigkeit von der Biotopstruktur konnte dabei von einer Besiedelung mit Tierarten des Siedlungsbereiches

ausgegangen werden. Es wurden seinerzeit keine geschützten Pflanzen und Tierarten festgestellt.

Die betroffene Fläche stellte sich bei einer Begehung am 04.06.2019 (Abbildung 5, 6) als großflächig artenarmes und abschnittsweise vegetationsloses Areal dar, welches durch offene sowie schwach überwachsene Sand- und sonstige Mineralböden geprägt ist. Anzutreffen sind hier – je nach Beschattungsgrad und Nährstoffangebot - vor allem Ruderal- und Pionierpflanzen, so z.B. einjähriges Rispengras (*Poa annua*), Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*) und stellenweise niedriger Jungaufwuchs von Brombeere (*Rubus spec.*).

Der zentrale Bereich der Fläche ist als vegetationslos anzusehen, Änderungen der Betroffenheiten sind nicht zu erwarten.



Abbildung 5: Blick über die Ruderalflur auf das Zentrum des Vorhabengebietes



Abbildung 6: Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) im nördlichen Randbereich zum Sagarder Bach

Die Vegetation des Randbereichs der Fläche im Westen und Norden wird durch den Sagarder Bach und dessen Uferbewuchs geprägt. Hier stehen Silberweiden (*Salix alba*), Schilfrohr (*Phragmites communis*) und Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*). Diese Bereiche sind jedoch gemäß den beibehaltenen Festsetzungen des Bebauungsplans gänzlich von Bebauung und entsprechender Bautätigkeit freizuhalten, weshalb keine veränderten, erheblichen Betroffenheiten für Tier- und Pflanzenarten zu erwarten sind.

Der westliche Teilbereich des Areals weist wiederum einzelne Bäume, wie z.B. Hänge-Birke (*Betula pendula*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Berg-Ulme (*Ulmus montana*) und Europäische Eibe (*Taxus baccata*). Diese Bäume sind bereits in der Ursprungsplanung großteilig zur Fällung vorgesehen, eine Änderung der Betroffenheit durch die Bebauungsplanänderung ist somit nicht ersichtlich.

Die Auswirkungen der Umsetzung des Vorhabens auf die Fauna werden sich durch die Planänderung folglich nicht signifikant verändern. Durch die Verbreiterung des Korridors um den Sagarder Bach sowie und die Vergrößerung des Abstandes der Bau-



Abbildung 7: Baumgruppe aus Hänge-Birke (*Betula pendula*) und Europäischer Eibe (*Taxus baccata*) im nördlichen Zentrum der Vorhabenfläche

fenster zu diesem Korridor wird den Belangen von Amphibien zusätzlich Rechnung getragen. Für die Avifauna sowie für Fledermäuse ändern sich die vorhabenbedingten Beeinträchtigungen ebenso nicht, die Anzahl der zu fällenden Bäume wird gesenkt, der Gesamtflächenverbrauch (Gesamtversiegelung) geht deutlich zurück.

Zusammenfassend sind folgende Konflikte und die dazugehörigen Auswirkungen zu ermitteln:

Baubedingte Wirkungen: Die Planänderung führt zu keinen negativen Änderungen der baubedingten Auswirkungen des Vorhabens. Vielmehr werden diese durch die Verringerung der Baufenster und die Verkleinerung des in Anspruch genommenen Areals sowie durch die Verbreiterung des baufreien Korridors um den Sagarder Bach deutlich verringert. Allgemein kann den zu erwartenden, baubedingten Wirkungen (z.B. Störungen und Tötungen bei der Entnahme von Bäumen und Gehölzen) durch Beachtung entsprechender Sorgfaltspflichten (Schnittzeitenregelung für Bäume und Hecken nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) begegnet werden. Durch die Planänderung kommt es zu keinen zusätzlichen baubedingten Wirkungen, die das Maß der bisher erwarteten Beeinträchtigungen übersteigen.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Wirkungen: In Folge der Planungsänderung werden sich weder die anlage- noch die betriebsbedingten Wirkungen in negativer Form verändern. Die Planung sieht auch nach der Änderung die Einrichtung eines Wohngebietes vor, welche Störwirkungen durch eine nutzungsbedingte Lärmkulisse und menschliche Präsenz sowie Lichtemission ab Nutzung des Areals mit sich führt. Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben sinngemäß erhalten, die Baumasse wird nicht erhöht und die Versiegelungsfläche wird sogar reduziert.

Insgesamt ist somit festzuhalten, dass die Planänderung nicht zu veränderten beeinträchtigenden Auswirkungen auf die Flora und Fauna sowie auf die Biotopstruktur und die Lebensraumtypen, die sich im Vorhabengebiet befinden, führen wird.

Weitere öffentliche Belange werden durch die vergleichsweise geringfügige Änderung nicht berührt.

Private Belange werden durch die Änderung nicht erheblich negativ berührt. Die Planänderung wurde durch den neuen Grundstückseigentümer der Flächen im Änderungsbereich angestoßen, um die Umsetzungsmöglichkeiten durch Zulassung einer größeren Flexibilität zu verbessern.

Der durch die bisherige Festsetzung einer öffentlichen Erschließungsstraße im Plangebiet begünstigte Nachbar (Flst. 16/3) bleibt außerhalb des Änderungsbereichs und wird hinsichtlich seiner Erschließungsanforderungen berücksichtigt.

Da die generelle Art der baulichen Nutzung von der Änderung nicht erfasst ist, ergeben sich für die Nachbarschaft keine relevanten Auswirkungen.

Gemeinde Sagard
September 2019