

Beschluss über die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnanlage Capeller Straße“ sowie Billigung der Entwurfsunterlagen für die öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	<i>Datum</i> 17.06.2019
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung der Gemeinde Sagard (Entscheidung)	26.06.2019	Ö

Sachverhalt

Am 10.4.2019 hat die Gemeinde Sagard den Beschluss Nr. 078.6.37-532/19 über den städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnanlage Capeller Straße gefasst“. Anlass ist die geplante vereinfachte Änderung auf dem Flurstück 17, Gemarkung Sagard, Flur 8.

Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan Nr. 9 „Wohnanlage Capeller Straße“ soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB zum 1. Male geändert werden. Die 1. Änderung erstreckt sich auf Teile des Plangebietes (Teile des Flurstückes 17)
Für den Änderungsbereich ist vorgesehen:
 - Reduzierung der öffentlichen Erschließungsflächen;
 - die Abgrenzung des Wohngebiets soll, ausgehend von der Topographie, flächengleich neu festgelegt werden; durch den Wegfall der inneren Erschließung entsteht dabei ein zusammenhängendes Baugrundstück,
 - Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche;
 - die bisher dem Straßenverlauf folgenden Baumstandorte der Einzelbaumpflanzungen sollen neu festgelegt werden.
2. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Hierbei ist anzugeben, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt wird.
3. Die Entwürfe der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnanlage Capeller Straße“ der Gemeinde Sagard und der Begründung werden gebilligt.
4. Das Amt Nord-Rügen wird beauftragt, die Entwürfe der 1. vereinfachten Änderung des Planes sowie der Begründung nach § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die betroffenen Behörden von der Auslegung zu benachrichtigen und nach § 4(2) BauGB zu beteiligen.
5. Aufgrund der Geringfügigkeit der Planänderungen und der nicht erkennbaren Auswirkungen auf die Öffentlichkeit wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB verzichtet und sofort die öffentliche Auslegung nach § 3(2) BauGB durchgeführt.

Finanzielle Auswirkungen

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

Anlage/n

1	Entwurf Planänderung
2	Entwurf der Begründung

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000

WA 1	II
o	
GRZ 0,3	GFZ 0,8
GH 32,0	TH 28,0

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

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

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

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

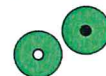


offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

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



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



Bäume - Erhaltung
Bäume - Anpflanzen

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

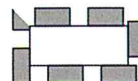


Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlich), hier:
- Verkehrsberuhigter Bereich

SONSTIGE PLANZEICHEN



Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind



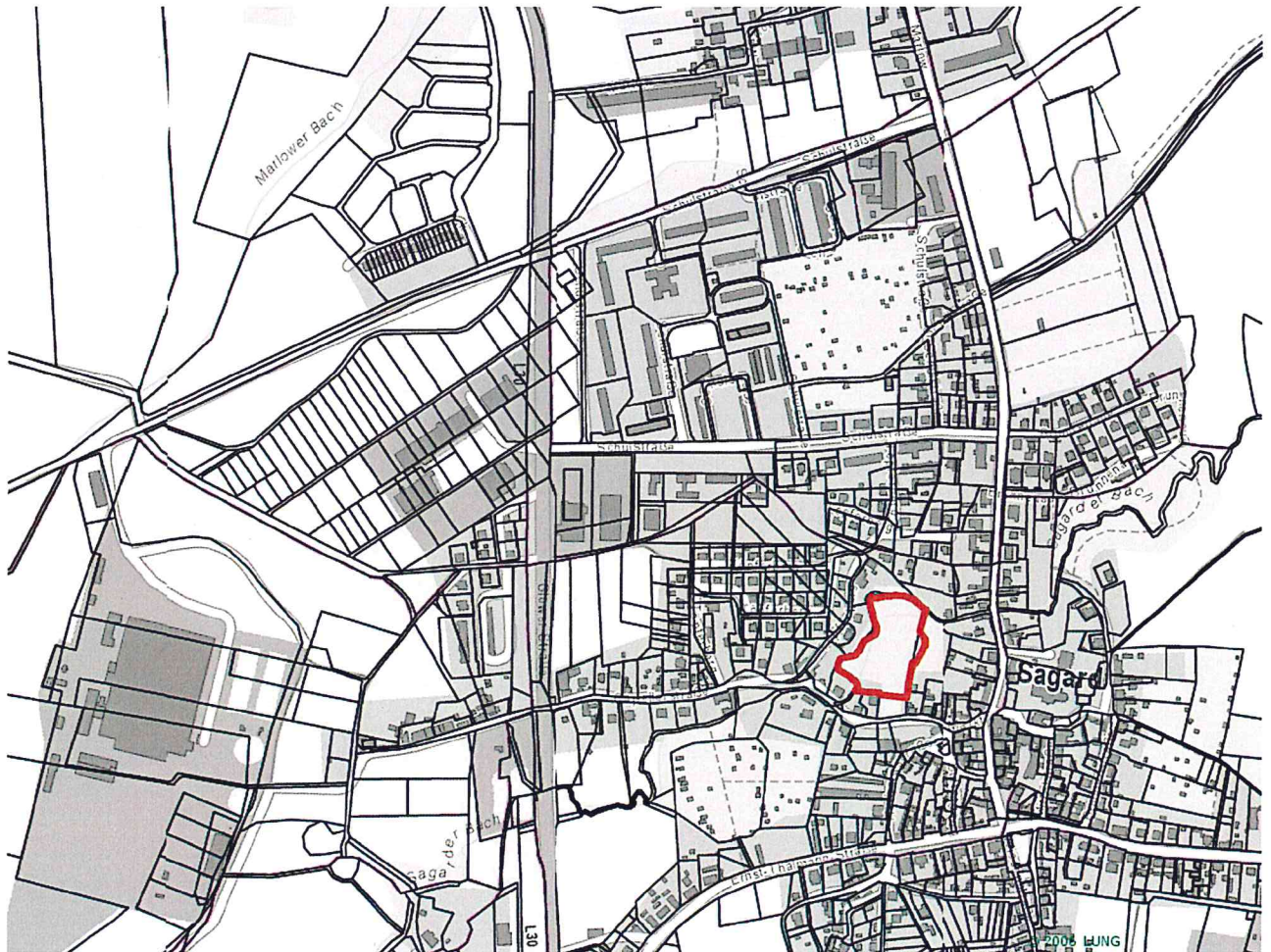
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. 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.

Die textliche Festsetzungen (Teil B) werden unverändert beibehalten.



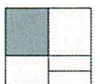
Übersichtsplan ohne Maßstab

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin

Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe

www.stadt-landschaft-region.de

Frankendamm 5, 18439 Stralsund

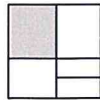


Gemeinde Sagard 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 9 "Wohnanlage Capeller Straße"

Offenlageexemplar

Fassung vom 21.05.2019, Stand 21.05.2019

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

**Offenlagefassung
(Beteiligung nach §§ 3(2) und 4(2) BauGB)**

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze / Ausgangslage	2
1.1) Umfang und Ziele der Änderung	2
1.2) Übergeordnete Planungen	4
1.3) Bestandsaufnahme	5
1.3.2) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts	6
2) Städtebauliche Planung	6
2.1) Umfang und Gegenstand der Änderung	6
2.2) Flächenbilanz	7
2.3) Erschließung	8
3) Auswirkungen	8
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	8

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 brachliegenden 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,
- die bisher dem Straßenverlauf folgenden Baumstandorte der Einzelbaumpflanzungen werden neu festgelegt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird angesichts der entfallenden Gliederung in mehrere Teilflächen sinngemäß angepasst, wobei die bisherigen Höchstwerte (GRZ 0,3, GH 32,0 m HN) beibehalten werden.

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 Krawuttschke, Bergen mit Stand April 2019 hinterlegt.

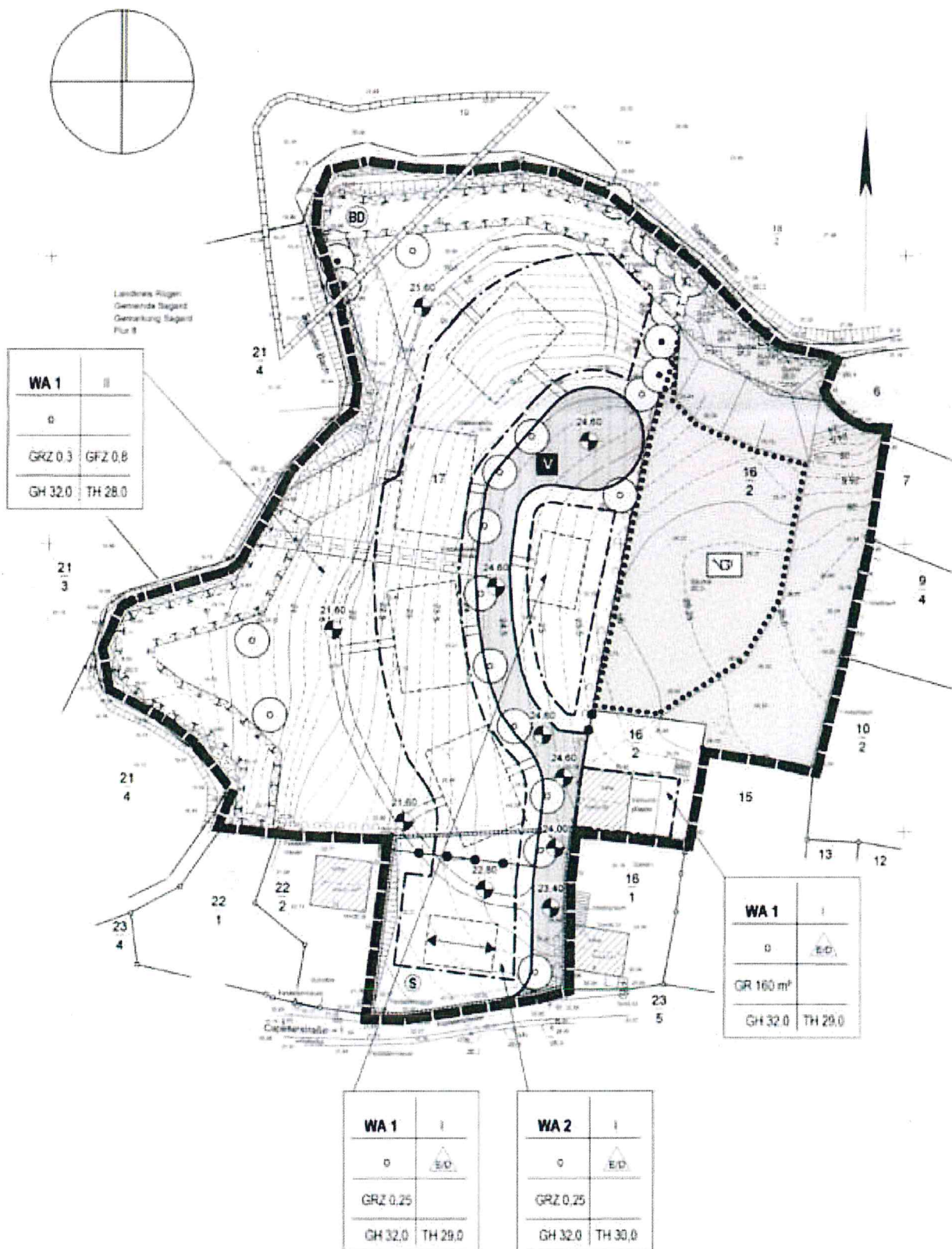


Abbildung 1: Ursprungsplan, Planzeichnung ohne Maßstab

Angehts des inhaltlich vergleichweisen geringen Änderungsumfangs wird die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht aufgestellt. Grundlegende Voraus-

setzung 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

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.

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



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



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

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.

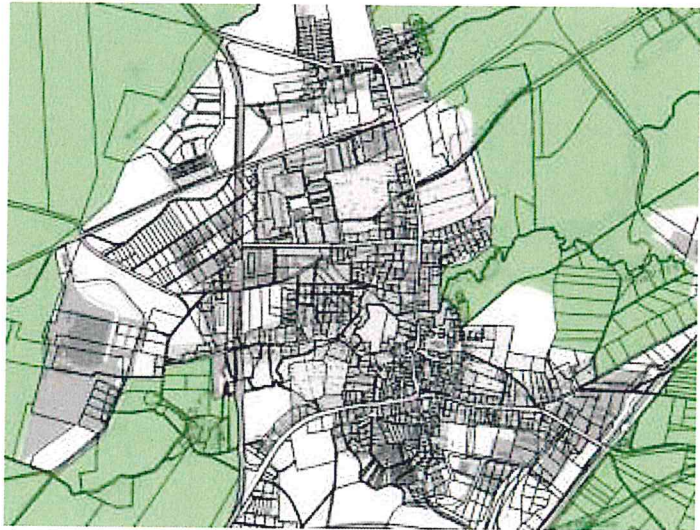


Abbildung 4: Schutzgebiete: LSG (grün), Quelle Umweltkarten M-V

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 öffentliche 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.

Zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit wird die öffentliche Verkehrsfläche daher 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. In Summe wird dabei 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.

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 nur, wenn eine entsprechende Nutzung als Baugebiet nicht gänzlich unterbunden wird. Dies ist hier jedoch 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 32,0 m HN ist bereits sichergestellt, dass die neue Bebauung ungeachtet der Geschossigkeit nicht höher als bisher zulässig ausfällt. 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 innerhalb des Geltungsbereichs wurde im Ursprungsplan die Pflanzung von 14 Einzelbäumen mit konkreten Pflanzstandorten vorgesehen. Die Pflanzungen werden beibehalten, die bisher straßenbegleitenden Standorte angepasst an die neue Baukörperverteilung neu festgesetzt.

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.

<i>Ursprungsplan*</i>				<i>1. Änderung</i>		
<i>Nutzung</i>	<i>Fläche</i>	<i>zulässige Grundfläche Gebäude</i>	<i>zulässige. Versiegelung</i>	<i>Fläche</i>	<i>Δ zul. Grundfläche Gebäude</i>	<i>Δ zul. Versiegelung</i>
WA	6.171 qm	1.880 qm	2.821 qm	5.767 qm	-150 qm	-226 qm
Maßnahmefläche	(1.421 qm)*	--	--	1.421 qm	--	--
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 geänderten Anforderungen hinsichtlich der medientechnischen Erschließung. Die Aussagen in der Begründung zur Ursprungsfassung bleiben weiterhin gültig.

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 innerhalb des Plangebiets werden beibehalten, wobei die 14 Standorte an die neue Baumassenverteilung gepasst 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-WRRL) 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-WRRL unterliegt.

Die EG-WRRL 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 Maßnahmenfläche 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 großteils 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 Bauflächen 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:

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

Baubedingte Wirkungen: Die Planänderung führt zu keinen negativen Änderungen der baubedingten Auswirkungen des Vorhabens. Vielmehr werden diese durch die Verringerung der Bauflächen 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 Plangeiet 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
Mai 2019