

Beschluss über die Aufstellung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Sondergebiet Handel II“ sowie Billigung der Entwurfsunterlagen für die öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	<i>Datum</i> 02.08.2019
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung der Gemeinde Sagard (Entscheidung)	21.08.2019	Ö

Sachverhalt

Am 20.2.2019 hat die Gemeinde Sagard beschlossen, dem Antrag auf Änderung des rechtswirksamen B-Plans Nr. 11 „Sondergebiet Handel II“ im Bereich des Edeka-Marktes zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Imbiss (Döner-Imbiss) stattzugeben. (Beschluss-Nr. 078.6.36-497/19). Außerdem hat die Gemeinde am 20.2.2019 den Beschluss Nr. 078.6.36-504/19 über den städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger gefasst. Der Vertrag, welcher die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger regelt wurde am 15.3.2019 abgeschlossen. Die Finanzierung ist gesichert.

Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan Nr. 11 „Sondergebiet Handel II“ soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB zum 2. Male geändert werden. Die 2. vereinfachte Änderung erstreckt sich auf Teile des Plangebietes (Bereich des bestehenden Döner-Imbiss)
Für den Änderungsbereich ist vorgesehen:
 - Ausweisung eines Baufensters zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für dauerhaft ergänzende kleinere Nutzungen wie Imbissstände
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 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Sondergebiet Handel II“ der Gemeinde Sagard und der Begründung werden gebilligt.
4. Das Amt Nord-Rügen wird beauftragt, die Entwürfe der 2. 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 seit Jahren

bestehenden saisonalen vorhandenen Nutzung 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:	x	
Kosten:	€		Folgekosten:		€
Sachkonto:					
Stehen die Mittel zur Verfügung:	Ja:		Nein:		

Anlage/n

1	Entwurf Planungsänderung und Begründung
---	---

Maßstab 1:1000



15. SONSTIGE PLANZEICHEN



0,8	GRUNDFLÄCHENZAHL
1	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE als Höchstmaß

- OFFENE BAUWEISE



SATZUNG

über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 11
"Sondergebiet - Handel II" 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 Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 11 "Sondergebiet - Handel II", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), ohne Umweltbericht erlassen.



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 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Sondergebiet - Handel II"

Offenlageexemplar

Fassung vom 18.06.2019, Stand 18.06.2019

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 37 85 64
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203 496
www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Sondergebiet - Handel II“

Gemeinde Sagard

Offenlageexemplar
(Beteiligung nach §§ 3(2) und 4(2) BauGB)

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Die Textlichen Festsetzungen werden in den Abschnitten I.1 und III.1 für den Änderungsbereich wie folgt ergänzt (Ergänzungen in ***Fett Kursiv***).

I) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (3) BauNVO)

- Für das Sonstige Sondergebiet (SO) wird die Zweckbesimmung „Nahversorgungszentrum“ festgesetzt. Die maximal zulässige Verkaufsraumfläche darf eine Größe von 1.860 m² (netto) nicht überschreiten. Innerhalb dieser Fläche sind nahversorgungsrelevante Sortimente (u.a. Lebensmittel, Getränke, Drogerieartikel, Blumen, Zeitschriften) einschließlich lebensmittelproduzierende Handwerksbetriebe (z.B. Bäcker, Fleischer) und Einrichtungen mit sonstigen Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfs zulässig. ***Ergänzend sind Schank- und Speisewirtschaften (Imbissstände) zulässig.***

III) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

III.1) Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- Dächer

Als Dachform sind nur Sattel-, Walm- und Pultdächer zulässig. Die Dachhaut ist nur mit roten oder braunen Dachpfannen /d.h. Betondachsteinen bzw. Dachziegeln) zulässig.

Solaranlagen und Dachbegrünung sind zulässig.

- Außenwandgestaltung

Die Außenfassaden sind mit einem Verblendmauerwerk im Farbton rot-braun-bunt oder rotbunt zu verkleiden. Für die Giebelverkleidung kann Metall oder Holz eingesetzt werden.

Für die Gestaltung von untergeordneten Gebäudeteilen (u.a. Eingänge, Anlieferzonen) dürfen auch andere Baumaterialien (u.a. Glas, Metall) verwendet werden.

Die vorgenannten Bauvorschriften zu Dächern und Außenwandgestaltung gelten nicht für untergeordnete Gebäude mit einer Grundfläche von bis zu 50 qm.

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze / Ausgangslage.....	3
2) Anlass / Städtebauliche Planung	3
3) Festsetzung	4
4) Auswirkungen	4

1) Grundsätze / Ausgangslage

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Sondergebiet – Handel II“ erstreckt sich räumlich auf eine mit lediglich 191 qm sehr kleine Teilfläche im Nordosten des Geltungsbereichs, bestehend aus einer Teilfläche von Flst. 51/43 der Flur 9, Gemarkung Sagard.

Für den Änderungsbereich werden in der Planzeichnung (Teil A) die bisherige Versorgungsfläche als Baugebiet ausgewiesen und ein Baufenster als Aufstellfläche für einen Imbissstand ergänzt. Die textlichen Festsetzungen (Teil B) werden für den Änderungsbereich entsprechend um Schank- und Speisewirtschaften (Imbissstand) als zulässige Nutzung ergänzt, die Festlegungen zur Gestaltung wird angepasst.

Die Planzeichnung beruht auf der Planzeichnung der Ursprungsplanung; die im Zuge der 1. Änderung vorgenommene Verschiebung einer Baugrenze wurde nachrichtlich eingearbeitet. Zur besseren lagemäßigen Einordnung der Planung werden zudem ein aktueller Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster (ALKIS) sowie vorliegende topographische Vermessungen eingeblendet.

Alle übrigen plangraphischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans im Stand der 1. Änderung bleiben unverändert erhalten.

Da die Grundzüge der Planung schon wegen der geringen Größe des Änderungsbereichs sowie der untergeordneten Bedeutung der ergänzend zugelassenen Vorhaben nicht berührt werden, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt. Durch die angestrebten Planungsziele ist ersichtlich, dass der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Bst. b genannten Schutzgüter ist 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 nächstgelegene Störfallanlage im Sinne des § 3 (5a) BImSchG ist die Biogasanlage der Fa. Jasmunder Biogas GmbH & Co. KG, gelegen in einem Abstand von rund 500 m zum Plangebiet. Der Betriebsbereich wird dabei gem. § 2 Nr. 1 der 12. BImSchV i.V.m. Anhang I der unteren Klasse zugeordnet (Achtungsabstand 250 m).

2) Anlass / Städtebauliche Planung

Der Bebauungsplan Nr. 12 „Sondergebiet – Handel II“ trat ursprünglich im Januar 2008 in Kraft. Der Geltungsbereich ist v.a. als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO, hier „Nahversorgungszentrum“ ausgewiesen. Demnach sind im Wesentlichen zulässig: Nahversorgungszentrum mit maximal zulässiger Verkaufsraumfläche von 1.860 m² (netto) mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (u.a. Lebensmittel, Getränke, Drogerieartikel, Blumen, Zeitschriften) einschließlich lebensmittelproduzierende Handwerksbetriebe (z.B. Bäcker, Fleischer).

Zulässig ist eine eingeschossige Bebauung mit GRZ 0,8. Die überbaubare Grundstücksfläche beschränkt sich auf den südlichen Abschnitt mit den Standorten der beiden Marktgebäude, die Parkplätze liegen damit außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Im Nordwesten im Bereich des Änderungsbereichs wurde eine Versorgungsfläche als Vorbehaltsfläche Löschwasserbehälter berücksichtigt. Im Zuge der Aufstellung des benachbarten Bebauungsplans Nr. 21 „Wohnen am Töpferberg“ wurde entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ein rund 3,0 m breiter Streifen neu als Verkehrsfläche überplant und damit die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11 in diesem Bereich aufgehoben.

Mit dem Bau des EDEKA-Marktes sowie des ALDI.-Marktes wurde der Bebauungsplan vollständig umgesetzt. Aufgrund der hohen Passantenfrequenz stellt das entstandene Nahversorgungszentrum in Sagard einen attraktiven Standort auch für ergänzende kleinere Nutzungen wie saisonale oder dauerhafte Imbissstände dar. Im Plangebiet stand in den letzten Jahren saisonal regelmäßig ein Döner Imbiss.

Die Zulassung solcher ergänzender kleinerer Verkaufs- und Imbissstände verbessert allgemein die Angebotssituation am Standort und bietet vor allem für kleinere Betriebe eine gute Chance für den Vertrieb eigener Erzeugnisse. Die Öffnung der Parkplätze größerer Einzelhandelsbetriebe für Imbissstände stellt folglich ein Mittel zur Förderung der Wirtschaft gerade in ihrer klein- bis mittelständischen Struktur dar, zumal solche saisonalen, häufig mobilen Einrichtungen die kleinen Betriebe auch von hohen Gebäude- und Grundstückskosten entlasten.

Auch städtebaulich wirkt sich die Zulassung solcher ergänzender Angebote positiv aus. Imbissstände schaffen auf den großflächigen Parkplätzen der Einzelhandelsbetriebe wenigstens partiell eine Marktatmosphäre mit Aufenthaltsqualität und tragen damit dazu bei, den ansonsten eher anonymen autoorientierten großflächigen Einzelhandelsstandort zu beleben.

3) Festsetzungen

Mit der Einbeziehung der bisherigen Versorgungsfläche in das Sondergebiet und der Ergänzung der Planzeichnung um ein Baufenster als Aufstellbereich für einen Imbissstand sowie der entsprechenden Ergänzung der textlichen Festsetzungen um die Zulässigkeit einer Schank- und Speisewirtschaft (Imbissstand) wird die bislang ungenehmigte Nutzung des Parkplatzes durch das Aufstellen eines Imbissstands rechtlich geregelt und formalisiert.

Der Bereich für das Aufstellen des Imbissstands wird durch ein Baufenster am bisherigen Standort festgelegt (Abmessung 10/6 m). Strom und Wasser liegen am Standort an.

Die GRZ wird unverändert beibehalten, mit einer GRZ von 0,8 bietet die bestehende Planung ausreichenden Spielraum für zusätzliche Bebauung.

Angesichts der untergeordneten Bedeutung des Imbissstands ist eine Übertragung der örtlichen Bauvorschriften für das Ortsbild städtebaulich nicht erforderlich. Entsprechend werden Gebäude bis 50 qm Grundfläche von den bisherigen örtlichen Bauvorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung ausgenommen.

4) Auswirkungen

Angesichts der Geringfügigkeit der Planung sind keine Auswirkungen auf öffentliche Belange erkennbar. Der Bereich ist planungsrechtlich bisher als Versorgungsfläche festgesetzt, die für die Errichtung eines Löschwasserbehälters vorgesehen war. Durch die neue Ausweisung als Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ werden keine zusätzlichen Eingriffe ermöglicht, da auch bisher von der Errichtung baulicher Anlagen ausgegangen werden musste.

Die Versorgungsfläche wurde bislang als solche nicht benötigt, da der Löschwasserbedarf auch ohne eine ergänzende Löschwasserbevorratung im Plangebiet sichergestellt ist. Der Löschwasserbezug nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 aus dem öffentlichen Versorgungsnetz ist in Höhe von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden nach aktueller Einschätzung möglich. Entsprechende Hydranten sind im Umfeld des Plangebietes vorhanden. Außerdem befindet sich im Bereich Schulstraße (Höhe Parkplatz ALDI-Markt) eine normgerecht ausgebaute Löschwasserentnahme-

stelle (Saugrohr von Löschwasserteich südlich des LIDL-Markts).

Angesichts der untergeordneten Größe der zusätzlichen Nutzung (Imbissstand) werden die betriebsbedingten Auswirkungen des Standorts insgesamt nicht verändert (z.B. Kaufkraftbindung, Verkehrsaufkommen).

Sagard, Juni 2019

