

Billigungs- und Auslegungsbeschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Wohnanlage Capeller Straße" in Sagard

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung <i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	<i>Datum</i> 16.04.2021
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung der Gemeinde Sagard (Entscheidung)	12.05.2021	Ö

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sagard hat am 30.9.2020 den Aufstellungsbeschluss Nr. GV 078.07.170/20 über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnanlage Capeller Straße“ gefasst. Der Beschluss wurde vom 15.10.2020 bis 30.10.2020 ortsüblich in den Schaukästen der Gemeinde und auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen bekannt gemacht. Nach Sicherstellung der Planungskosten über einen städtebaulichen Vorvertrag vom 11.1.2021 (Beschluss-Nr. GV 078.07.204/20 vom 9.12.2020) wurde die Planung am 19.1.2021 beauftragt (Beschluss Nr. GV 078.08.208/20 vom 9.12.2020). Nunmehr liegt der Entwurf der Planung vor ist durch die Gemeindevertretung zu billigen.

Beschlussvorschlag

1. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnanlage Capeller Straße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und der Entwurf der Begründung werden gebilligt.
2. Die Entwürfe des Planes und der Begründung sind nach § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die betroffenen Behörden sind von der Auslegung zu benachrichtigen und gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Die Planung ist anzuzeigen.

Finanzielle Auswirkungen

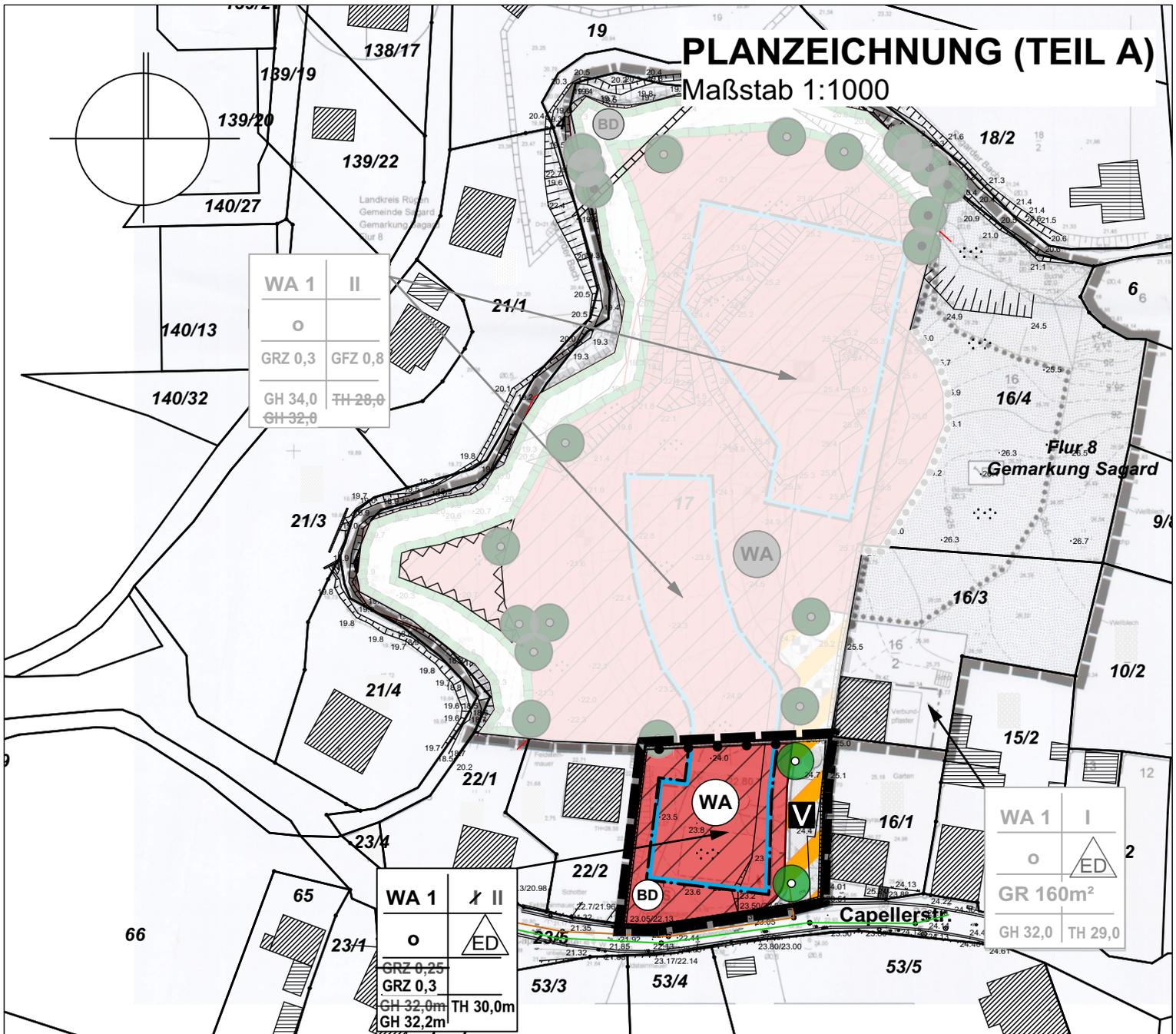
Haushaltsmäßige Belastung:	Ja:		Nein:	<input checked="" type="checkbox"/>	
Kosten:	€	Folgekosten:			€
Sachkonto:					
Stehen die Mittel zur Verfügung:	Ja:		Nein:		

Anlage/n

1	Entwurf der Planzeichnung
2	Begründung mit textlichen Festsetzungen

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



PLANZEICHEN gem. PlanZV

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

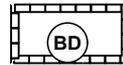
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ

(§ 9 Abs. 6 BauGB)



Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, hier: Bodendenkmal

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,3

Grundflächenzahl

GFZ 0,6

Geschossflächenzahl

II

Anzahl zulässiger Vollgeschosse

GH 32,2 m

maximale Höhe baulicher Anlagen in Metern über HN

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



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

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung,
hier: Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Gebäudehöhen sowie der Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB und §§ 16 und 22 BauNVO)

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



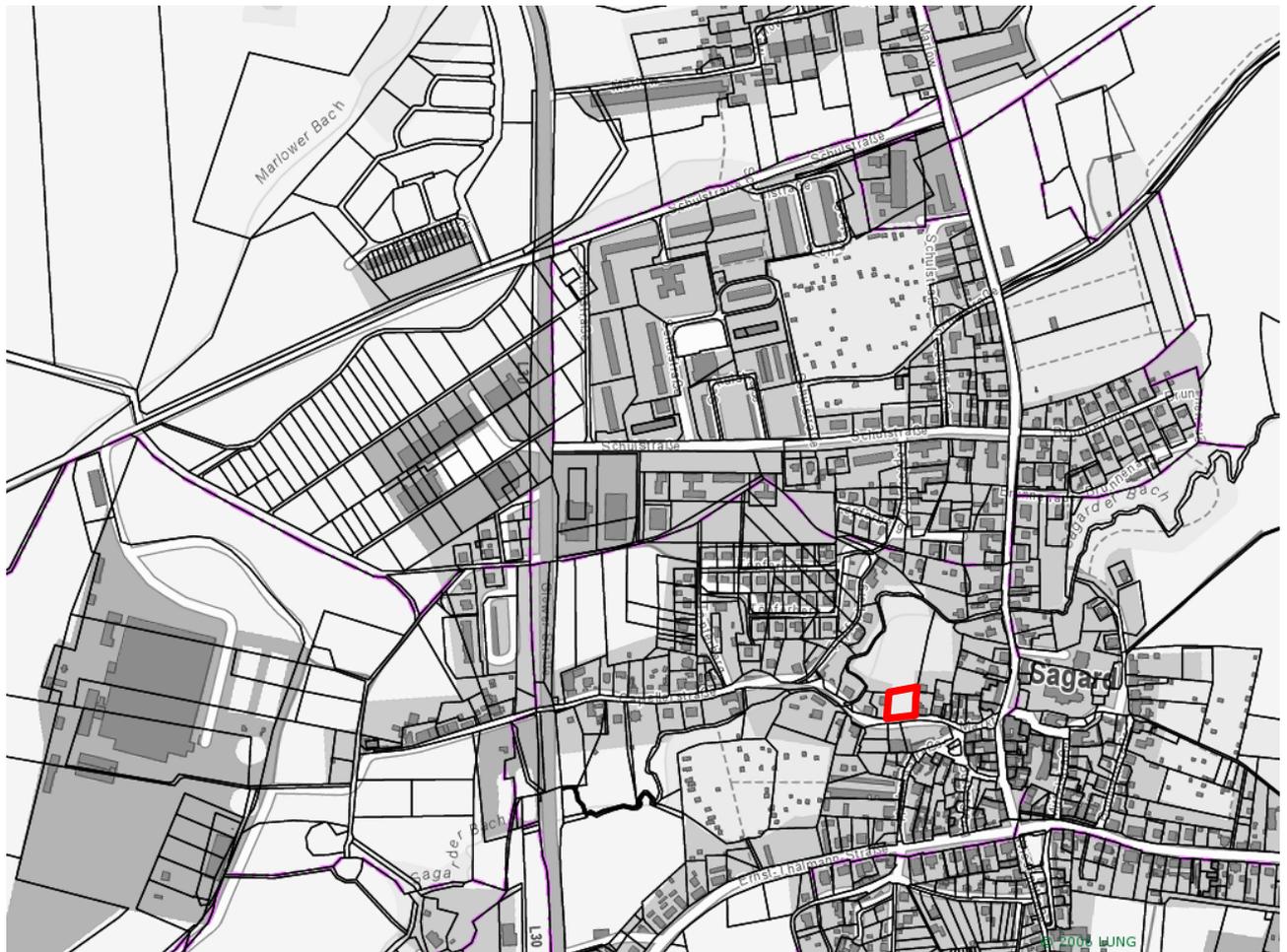
Bäume - Anpflanzen

SATZUNG

über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Wohnanlage Capellerstraße" mit örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht / Umweltbetrachtung.

Aufgrund §§ 10, 13a 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 2.

Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Wohnanlage Capellerstraße" mit örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht / Umweltbetrachtung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.



Übersichtsplan ohne Maßstab

lars hertelt | stadtplanung und architektur
Freier Stadtplaner und Architekt

Frankendamm 5 18439 Stralsund
Hirschstraße 53 76133 Karlsruhe

Gemeinde Sagard

2. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften

Nr.9 "Wohnanlage Capellerstraße"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

Offenlagefassung

§§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Fassung vom 15.03.2021, Stand 15.03.2021

Maßstab 1:1000

lars hertelt |
Stadtplanung und Architektur

Dipl.-Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel. 0721 378564

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel. 03831 203496

hertelt@hertelt-stadtplanung.de

Gemeinde Sagard

2.Änderung des Bebauungsplans
mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 9 „Wohnanlage Capellerstraße“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

Offenlage

(§ 3 (2) / 4 (2) BauGB)

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Die textlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften der 1. Änderung werden vollständig für die 2. Änderung übernommen und werden wie folgt geändert dargestellt (Änderungen in **fett kursiv**, Streichungen als solche sichtbar gemacht).

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1 S. 132), ~~zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. 1 S. 466)~~ **in der jeweils gültigen Fassung.**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig,

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 19 u. 20 BauNVO)

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als in Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, sind bei der Berechnung der Geschosflächenzahl ganz mitzurechnen.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze kann für eine Tiefe von maximal einem Meter auf maximal drei Meter Länge je Gebäude einmal ausnahmsweise zugelassen werden.

4. Flächen für Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO)

(1) Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nur bis zur hinteren Begrenzung des Hauptgebäudes und mit einem Mindestabstand von drei Metern von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

(2) Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur bis zur hinteren Begrenzung des Hauptgebäudes zulässig.

(3) Sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

In Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) in den festgesetzten WA 1, in denen eine Bebauung mit bis zu 2 Vollgeschossen zulässig ist, dürfen je Wohngebäude maximal 4 Wohnungen errichtet werden.

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Auf den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen entlang des Baches, die von Bebauung frei zu halten sind, sind Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

7. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die als Leitungsrecht „Regenwasserleitung“ festgesetzte Fläche ist zugunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen zur Sicherung einer Regenwasserleitung zu belasten. Das Leitungsrecht ist insgesamt auf einer Breite von drei Metern zu gewähren und beinhaltet auch das Recht zur Begehung und Kontrolle der Anlagen.

8. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a BauGB und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 a 1. V.m. Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

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

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

(3) entlang des Sagarder Baches ist ein 7 m breiter Brachestreifen anzulegen und zu den Gartengrundstücken hin mit einem 1m hohen Maschendrahtzaun abzugrenzen.

Zuordnungsfestsetzung für Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches:

(4) Außerhalb des Geltungsbereiches ist auf den Flurstücken 23, 2'1 und 25 der Flur 1, Gemarkung Koosdorf in der Gemeinde Glowe, als Ausgleichsmaßnahme eine 5.500 m² große Fläche als Wald zu entwickeln. Der Wald ist mit standortgerechten und heimischen Baum- und Straucharten und einer Sukzessionsfläche von 30% anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Waldfläche erhält einen 3 m breiten Waldmantel aus Sträuchern. Für die Pflanzungen ist autochthones Pflanzengut mit folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden: leichte Heister 1 x verpflanzt für den Kernbereich, 3-jährig verschulte Sämlinge 50/80 für den Waldmantel. Die Heister sind in Gruppen von etwa 25 m² derselben Art und im Übergangsbereich zum Waldmantel vereinzelt zu pflanzen. Die Sträucher sind in Gruppen von 5-10 Pflanzen derselben Art zu pflanzen. Folgende Pflanzenarten sind als Heister zu verwenden: Acer platanoides (Spitzahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Rotbuche), Fraxinus excelsior (Esche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus robur (Stieleiche). Folgende Pflanzenarten sind als Sträucher zu verwenden: Coryllus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna (Weißdorn), Ilex aquifolium (Stechpalme), Rhamnus catharticus (Kreuzdorn), Rosa canina (Hundsrose), Rubus fruticosus (Brombeere). Vorhandene Drainagen sind zur Wiederherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes zu unterbrechen. Die gesamte Fläche ist mit einem Wildschutzzaun einzufrieden. Eine Entwicklungspflege von 3 Jahren ist sicherzustellen.

9. Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die zum Erhalten festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Verdichtung des Bodens, Grundwasserabsenkung und Eingriffe in den Wurzelraum sind zu unterlassen. Beim Abgang einzelner Bepflanzungen sind je zu erhaltendem Baum 4 Bäume gleicher Art als Hochstamm 18 bis 20 cm Stammumfang anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

(1) In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) sind die Außenwände nur als helle Putzfassaden zulässig. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind die Außenwände zusätzlich auch als rotes oder rotbuntes Sichtmauerwerk und als weiße, hellgraue oder naturbelassene Holzfassaden (Verschalung, Blockbohlen) zulässig.

(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 Sonnenenergiegewinnung 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.

(5) Freistehende oder an Gebäuden errichtete oberirdische Müllbehälter sind mit einer geschlossenen Umkleidung zu versehen.

(6) Überirdische Gas- und Ölbehälter sind nicht zulässig.

(7) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 2,00 m zulässig.

(8) Satellitenantennenanlagen sind nur bis zur Oberkante First und nicht an den straßenseitigen Dach- und Wandflächen zulässig.

(9) Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und den Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Hecke und als Zaun mit dazugepflanzter Hecke bis zu einer Höhe von max. 1,25 Meter zulässig.

(10) Die zwischen der Oberbaubaren Grundstücksfläche und den Verkehrsflächen liegenden nicht Oberbauten Flächen sind, sofern Sie nicht als Zufahrt oder Zugang dienen, zu begrünen.

(11) Die befestigten Flächen der ebenerdigen Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten sind wasserdurchlässig bzw. wasserspeichernd mit Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfugen, wasserspeicherndem Pflaster, Schotterrasen, wassergebundener Decke oder gleichwertigen Materialien auszuführen.

~~(12) Die als Hauptfirstrichtung festgesetzte Stellung der Gebäude gilt nur für die Hauptgebäude.~~

Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die oben aufgeführten Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V dar, die nach § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 500.000 € geahndet werden kann.

Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmalpflege: In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind mehrere Bodendenkmale bekannt, deren genaue Ausdehnung bisher nicht ermittelt werden konnte. - Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gern, § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. - Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gern, § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Wohnanlage Capellerstraße“, Gemeinde Sagard

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze / Ausgangslage	5
1.1) Umfang und Ziele der Änderung.....	5
1.2) Übergeordnete Planungen	7
1.3) Bestandsaufnahme	8
1.3.1) Zustand des Plangebiets und der Umgebung.....	8
1.3.2) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts.....	9
2) Städtebauliche Planung	10
2.1) Umfang und Gegenstand der Änderung.....	10
2.2) Flächenbilanz	12
2.3) Erschließung	12
3) Auswirkungen	13
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung.....	13

1) Grundsätze / Ausgangslage

1.1) Umfang und Ziele der Änderung

Der Geltungsbereich der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Wohnanlage Capellerstraße“ umfasst den straßenseitig brachliegende Teilbereich des Flurstücks 17 der Flur 8 Gemarkung Sagard, dessen größerer nördlich gelegene Teil Gegenstand der 1. Änderung war. Der Änderungsbereich umfasst knapp 0,1 ha.

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

- Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bereich der GRZ sowie der maximalen zulässigen Geschosse angehoben, wobei sich die Änderungen an den Festsetzungen zur 1. Änderung orientieren,
- auf die Festsetzung zur Geländehöhe im Bereich der bisherigen Verkehrsflächen sowie am Rand des Baugebiets wird verzichtet,
- die örtlichen Bauvorschriften werden entsprechend der 1. Änderung um die Zulässigkeit von Flachdächern ergänzt, auf eine Festlegung der Firstrichtung wird verzichtet.

Ziel der Planung ist im Wesentlichen die Vereinheitlichung des Plangebiets und die Übertragung der planerischen Festsetzungen der 1. Änderung auf die vorliegende 2. Änderung der Planung.

Alle übrigen Festlegungen einschließlich sämtlicher übriger plangraphischer Festsetzung bleiben dem Sinne nach unverändert erhalten.

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

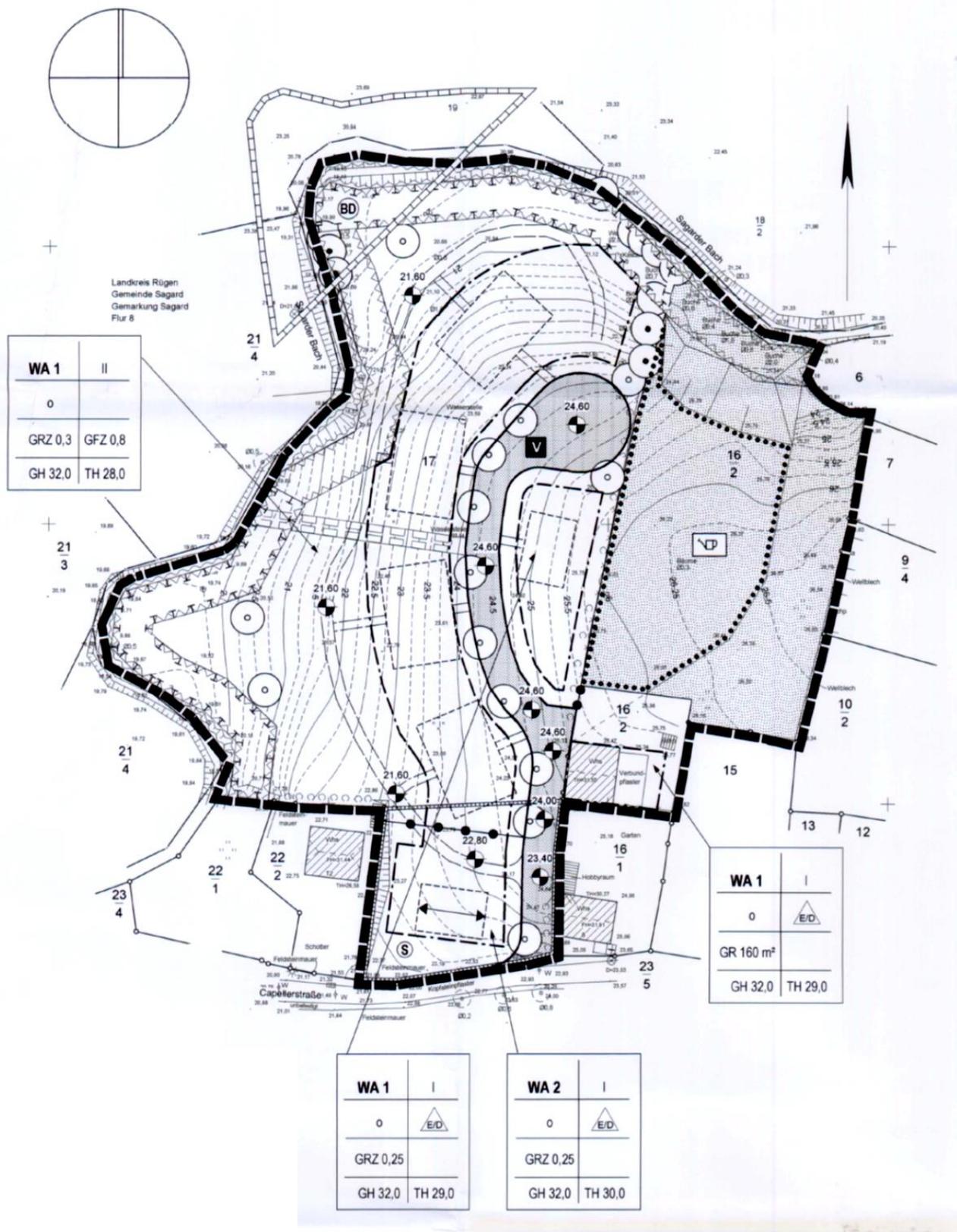


Abbildung 1: Ursprungsplan, Planzeichnung ohne Maßstab

Der Änderungsbereich umfasst mit knapp 0,1 ha räumlich einen geringen Teil des insgesamt 1,15 ha großen Plangebiets, die zentralen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden im Vergleich zum Gesamtgebiet kaum erhöht. Die straßenseitige Erschließung des Grundstücks sowie die überbaubare Grundstücksfläche werden beibehalten. Die Übertragung der Festsetzungen auch auf den verbliebenen noch nicht geänderten Planbereich stellt den Charakter der Wohnanlage insgesamt nicht in Frage.

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

1.2) Verfahren

Angesichts der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Bei der geringen Größe des Plangebiets wird der Schwellenwert des § 13a BauGB von 20.000 qm zulässiger Grundfläche bei weitem nicht erreicht. Insgesamt werden nur knapp 457 qm mit einer Hauptnutzung überplant. Schon aufgrund der geringen Größe ist ausgeschlossen, dass UVP-pflichtige Vorhaben errichtet werden. Aufgrund des vergleichsweise großen Abstands sind keine erheblichen Auswirkungen auf die umliegenden Natura 2000-Gebiete zu erkennen.

Bebauungspläne nach § 13a BauGB können in einem 1-stufigen Verfahren (einmalige Auslegung / einmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden) durchgeführt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe in die Natur, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleichserfordernis entfällt somit. Auch wenn im beschleunigten Verfahren Eingriffe in die Natur vor dem Verfahren als ausgeglichen gelten, sind trotzdem Umweltbelange darzustellen.

Um zu klären, ob mit der Umsetzung des Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände aufgelöst werden, ist das Plangebiet vor Abrissbeginn / Baubeginn im Hinblick auf mögliche Vorkommen geschützter Tierarten (Fledermäuse, Brutvögel u.a.) zu untersuchen. Die Planfläche stellt sich jedoch als vegetationsfrei dar, artenschutzfachliche Betroffenheiten sind nicht darstellbar (s. Pkt. 3 Auswirkungen).

Durch die Änderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben neu begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Von der 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 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 (2. 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),

1.3) 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 Fährehafen Mukran 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.

1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) 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.

Bis in die 90er Jahre des letzten Jahrhunderts war das Grundstück bebaut und ist nach Abriss der Anlage nicht wiederbebaut worden. Das Grundstück diente und dient nach bestehendem B-Plan der Erschließung der nördlich gelegenen Grundstücksteile. Die Nachbargrundstücke sind mit Wohnhäusern bebaut.

Der Ursprungsbebauungsplan (vgl. Abbildung 1) ist seit 27.11.2007 in Kraft. Für den Änderungsbereich werden allgemeine Wohngebiete ausgewiesen, die durch eine öffentliche innere Erschließungsstraße von der *Capellerstraße* aus erschlossen werden sollten.

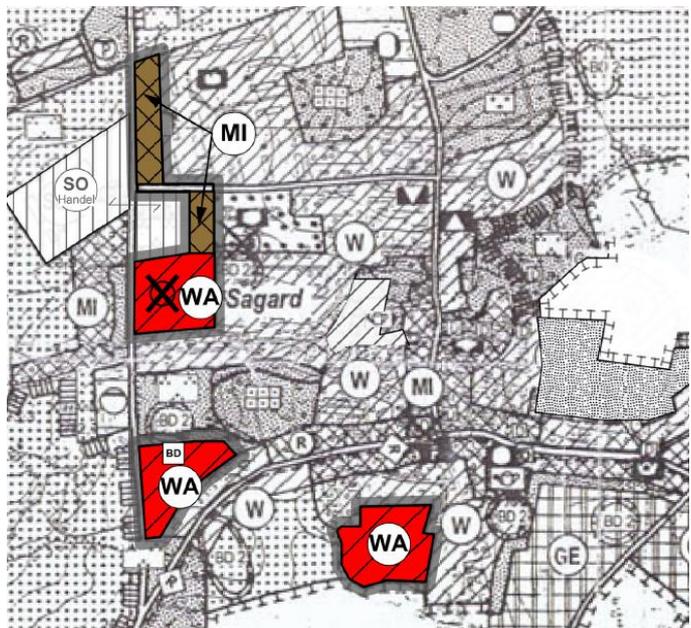


Abbildung 2: FNP-Planzeichnung, Stand 11. Änderung mit neuen Wohnbauflächen, ohne Maßstab

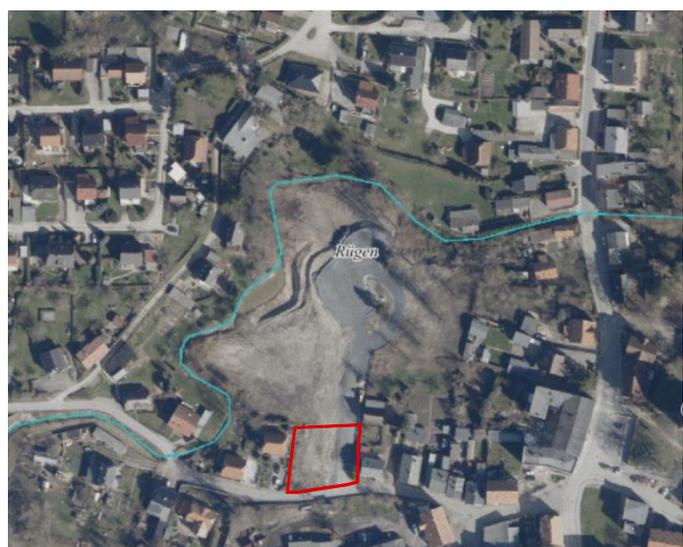


Abbildung 3: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebiets (Quelle umweltkarten mv.de)

Maß und Bauweise werden kleinteilig differenziert. Während der nördliche Bereich mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,8 ausgestattet ist, wurde für die Teilfläche an der Capellerstraße eine GRZ von 0,25 vorgesehen. Eine GFZ ist nicht dargestellt. Abweichend von dem größten Teil des B-Plangebiets ist für die Bebauung in der Capellerstraße nur eine 1-geschossige Bebauung vorgesehen, festgesetzt ist eine maximale Gebäudehöhe von GH 32,0 m /TH 30,0 m jeweils HN, Einzelhaus- und Doppelhausbebauung sind zulässig.

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 Nachbarbebauung besteht aus Wohngebäuden, während die westliche Bebauung eine GRZ von 0,24 bis 0,27 aufweist schwankt die Überbauung der östlich gelegenen älteren Bebauung zwischen einer GRZ von 0,24 und 0,38.

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.

An der nördlichen- und westlichen Plan- grenze zum Bebauungsplan 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 „Nordrügenscher 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 2027 erreicht wird. Der Geltungsbereich der 2.Änderung grenzt nicht an den Sargarder Bach.

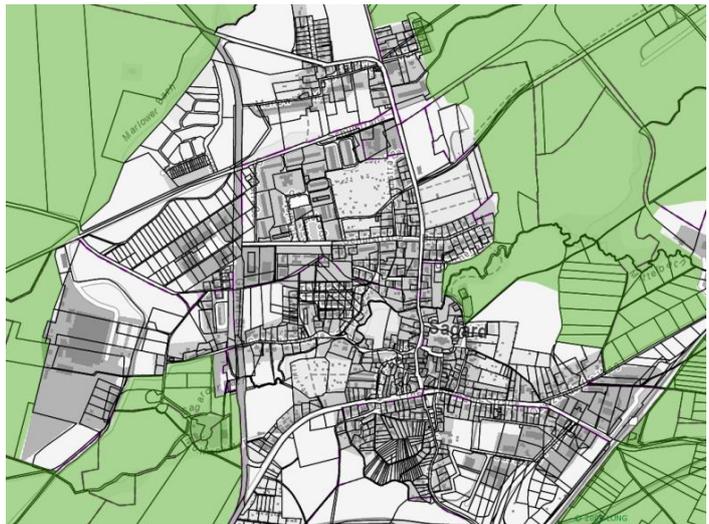


Abbildung 4: Schutzgebiete: LSG (grün), Quelle Umweltkarten M-V

2) Städtebauliche Planung



Abbildung 5: Lageplan und Hochbau im Bereich der Planänderung

2.1) Umfang und Gegenstand der Änderung

Mit der 2. Änderung sollen zur Erleichterung der Umsetzung konzeptionelle Anpassungen erfolgen, die im Folgenden erläutert und begründet werden. Die Art der baulichen Nutzung als WA Allgemeines Wohngebiet wird beibehalten

Maß der baulichen Nutzung

Mit der hier vorliegenden 2. Änderung wird das Maß der Bebauung ergänzend zu den Festsetzungen des übrigen Bebauungsplans angepasst. Insgesamt wird das Maß der baulichen Nutzung des Gesamtplans auf den 2. Änderungsbereich im Wesentlichen übertragen. Dies gilt insbesondere für die

Ausweisung der GRZ sowie für eine zweigeschossige Bebauung mit einer Erhöhung des maximalen Gebäudehöhe um 20cm. Die Erhöhung der GRZ um 0,05 wird die bisher zulässigerweise überbaubare Grundstücksfläche um 33,2qm / 49,9qm nur unwesentlich erhöhen. Insbesondere die östliche Nachbarbebauung hat Versiegelungen deutlich von über 0,3 bis zu 0,38, sodass auch keine Unverträglichkeit der Planung mit der Umgebungsbebauung unterstellt werden kann.

Durch die einheitliche Beschränkung der Gebäudehöhe auf GH 32,2 m HN ist sichergestellt, dass die neue Bebauung ungeachtet der Geschossigkeit nicht wesentlich höher als im „restlichen“ Plangebiet ausfällt. Bezogen auf die Geländehöhe von ca. 23,5 m HN entspricht die Festsetzung einer sichtbaren Gebäudehöhe von rund 8,7 m, die auch in der Umgebung regelmäßig anzutreffen ist.

Entfall der öffentlichen Erschließung

Der Ursprungsplan sieht eine durchgehende, das gesamte Baugebiet durchschneidende Erschließungsstraße vor, die auch über den Teilbereich der vorliegenden Planung führt.

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.“

Mit der 1.Änderung des B-Plans wurde die öffentliche Straße in eine Fläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlich) / verkehrsberuhigter Bereich umgeändert. Im Sinne einer einheitlichen Handhabung der Straßenverkehrslast, soll dies für den an der Capellerstraße gelegenen Straßenabschnitt nun nachgeholt werden. Die Lage dieser Erschließung wird beibehalten.

Verzicht auf Festsetzungen zur Geländehöhe

Auf die bisherigen Festsetzungen zur Geländehöhe wird bereits in der 1.Änderung 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 nach Durchführung der Baumaßnahme entsprechend der Freiflächengestaltung anzupassen. Daher wurde in der 1.Änderung auf die Höhenangabe der Erschließungsstraße verzichtet und es erscheint folgerichtig auch auf die noch einzig verbliebene isolierte Angabe zum Straßenniveau im Bereich der 2.Änderung ebenfalls zu verzichten.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit der 2.Änderung beibehalten.

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.

Die Festlegung einer Firstrichtung wird aufgehoben, da angesichts der unterschiedlichen

Dachausrichtungen in der Nachbarschaft eine parallele Stellung des Baukörpers und eine entsprechende Firstrichtung städtebaulich nicht als zwingend erscheinen.

2.2) Flächenbilanz

Die 2. Änderung wirkt sich auf die Flächenbilanz wie folgt aus. Das Baugebiet behält seine Größe, bei einer GRZ von 0,34 resultiert eine zulässige Grundfläche von 298 qm sowie eine zulässige Versiegelung von 447,7 qm.

Nutzung	Ursprungsplan (im Bereich der 2. Änderung)				2. Änderung		
	Fläche	Zul. GR (0,25) alt	Zul. GR (0,3) alt	Zul. Vers. (§19 (4) BauNVO)	zulässige GR (0,3)	zulässige Versiegelung	Veränderung
WA	784 qm	175 qm	25 qm	300 qm	235 qm	352 qm	+ 48 qm
Verkehrsflächen	193 qm	--	--	--	--	--	+/- 0 qm
Gesamtgebiet	977 qm						+ 48 qm

2.3) Erschließung

Aus der 2. Änderung entstehen keine geänderten Anforderungen hinsichtlich der medientechnischen Erschließung. Die Aussagen in der Begründung zur Ursprungsfassung bleiben weiterhin gültig. Bezogen auf die Änderung sind folgende aktuelle Aspekte zu beachten.

In der Capellerstraße 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.

Auf Grund der Lage an der Capellerstraße können 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, der Capellerstraße, 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 in Bezug auf die Ursprungsfassung geringfügig erhöht (+49,9qm).

Im Rahmen der 1.Änderung des Bebauungsplans wurde festgestellt: *„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 (im Rahmen der 1.Änderung) 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 nicht mehr zur Verfügung stand, wurde der erforderliche Kompensationsumfang durch Abbuchung von einem geeigneten Ökokonto geleistet. Dabei wurde 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.“

Auch die Belange des Gewässerschutzes nach EG-Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL) sind mit der 2.Änderung nicht betroffen, da der Änderungsteil im Gegensatz zum übrigen Gebiet des B-Plans Nr.9 nicht an den Sagarder Bach (WK RUEG-0300) und auch nicht an die 7 m-Uferzone anschließt.

Durch die Änderung werden die Belange des Artenschutzes (bezogen auf die zulässige Nutzung der Grundfläche) nicht betroffen. Die geringfügige Erhöhung der zulässigen Überbauung als einziger Planinhalt wird die mit der Wohnanlage einhergehenden möglichen betriebs- bzw. baubedingten Auswirkungen 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. Inzwischen hat im Zuge der Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans eine Beräumung der Fläche stattgefunden. Das Luftbild aus dem Jahr 2019 belegt, dass bereits zu dieser Zeit kein Bewuchs vorhanden und die Fläche durch Befahren im Rahmen der Baustelle des rückwärtigen Grundstücks in Nutzung war.

Die Grundfläche des Änderungsbereiches stellte sich bei einer Begehung am 08.04.2021 (Abbildung 5, 6) als vegetationsfrei und frisch planiert dar. Die Verkehrsfläche gem. Bebauungsplan war

aufgeschottert. Entlang der Capellerstraße sowie der Grundstücksgrenze gen Westen säumt ein schmales Band aus Sachalinknöterich (*Reynoutria sachalinensis*).

Änderungen artenschutzfachlicher Betroffenheiten sind nicht darstellbar.



Abbildung 5: Blick auf den mittigen Änderungsbereich, rechts Aufschotterung der Verkehrsfläche



Abbildung 6 Änderungsbereich Ecke Capellerstraße / Zufahrt

Zusammenfassend sind folgende Konflikte und die dazugehörigen Auswirkungen zu ermitteln:

Baubedingte Wirkungen: Die Planänderung führt zu keinen negativen Änderungen der baubedingten Auswirkungen des Vorhabens, die das Maß der bisher erwarteten Beeinträchtigungen übersteigen.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Wirkungen: In Folge der Planungsänderung wird anlagebedingt eine zusätzliche Versiegelung von ca. 50 m² zugelassen. Die betriebsbedingten Wirkungen werden sich nicht in negativer Form verändern. Die Planänderung erhält das Baurecht für ein einzelnes Wohnhaus, von welchem eine nutzungsbedingte Lärmkulisse und Wirkungen durch menschliche Präsenz sowie Lichtemission ab Nutzung des Areals ausgehen. Störwirkungen auf schützenswerte Bestandteile des Naturhaushaltes sind angesichts des Zustands der Grundfläche sowie der unmittelbar umgebenden Wohnnutzungen nicht darstellbar.

Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben sinngemäß erhalten, die Baumasse wird nicht und die zulässige Versiegelung nur unwesentlich erhöht.

Insgesamt ist somit festzuhalten, dass die Planänderung nicht zu veränderten beeinträchtigenden Auswirkungen auf die Flora und Fauna sowie auf die Biotopstruktur des Vorhabengebietes 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.

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

Gemeinde Sagard
März 2021