

lars hertelt |
stadtplanung und architektur

Dipl.-Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
76137 Karlsruhe, Wilhelmstraße 58
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel. 0178 201 4033
info@hertelt-stadtplanung.de

Einstellung in das Bau- und Planungsportal MV

Beginn: Ende

Einstellung in das Internet

Beginn: Ende

Öffentliche Auslegung

Beginn: Ende

Unterschrift / Siegel

Gemeinde Sagard

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans
mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 28 „Herbergstraße“

nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

Veröffentlichungsfassung

**1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 28
„Herbergstraße“, Gemeinde Sagard**

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.) Plangebiet	3
1.1.) Lage des Plangebiet.....	3
1.2.) Rechtsgrundlagen	3
1.3.) Planungserfordernis	3
1.4.) Planungsziele	3
1.5.) Verfahren nach § 13 BauGB.....	4
1.6.) Übergeordnete Planungen	4
1.6.1.) Ziele und Grundsätze der Raumordnung	4
1.6.2.) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
1.7.) Bestandsaufnahme	5
1.7.1.) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet	5
1.7.2.) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts	5
2.) Städtebauliche Planung	7
2.1.) Nutzungs- und Baukonzept.....	7
2.2.) Festsetzungen.....	7
2.3.) Erschließung	8
2.3.1.) Verkehrliche Erschließung	8
2.4.) Flächenbilanz	8
3.) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	8
4.) Auswirkungen auf Natur und Landschaft	8

1.) Plangebiet

1.1.) Lage des Plangebiet

Das Plangebiet der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 *Herbergstraße* betrifft den südlichen Abschnitt des Plans an der Ernst-Thälmann-Straße. Es umfasst die Flurstücke 71/1, 71/2, 71/3 (teilw.), 71/4 und 62/4 der Flur 8 Gemarkung Sagard mit einer Gesamtfläche von knapp 0,3 ha.

Die Plangrundlage ist ein ergänzter Auszug aus dem ALKIS vom April 2021.

1.2.) Rechtsgrundlagen

Die Planung beruht auf folgenden Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 394) geändert,

Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert,

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.



Abbildung 1: Luftbild mit Planungsumgriff des B-Plans Nr. 28 in Weiß und des Änderungsbereichs in Rot

1.3.) Planungserfordernis

In der ursprünglichen Planfassung ist für den Änderungsbereich ein Baufenster vorgesehen, dass eine Bebauung lediglich im südwestlichen Geltungsbereich zulässt, die Gartenanteile würden östlich anschließen und entlang der Ernst-Thälmann-Straße entwickelt. Für eine Bebauung entlang der Ernst-Thälmann-Straße wurden seinerzeit keine Baufenster ausgewiesen. Eine Bebauung ist somit an dieser Stelle nicht möglich. Der Bebauungsplan muss geändert werden.

1.4.) Planungsziele

Mit der 1. vereinfachten Änderung bleiben die Planungsziele der ursprünglichen Planung grundsätzlich erhalten. Dies gilt auch für alle textlichen Festsetzungen, Plandarstellungen und die Planzeichenverordnung mit der Ausnahme, dass die Geometrie des südlichen Baufensters geändert werden soll.

Die bestehende Baufenstergeometrie war dem unterirdischen Zulauf des nördlich bestehenden Regenrückhaltebeckens geschuldet. Da eine leicht zurückgesetzte Bebauung entlang der Straße der Bebauungstypologie östlichen und westlichen Nachbarschaft entspricht, sah eine erste Offenlage des Bebauungsplans zwar schon eine Bebauung entlang der Ernst-Thälmann-Straße vor. Aufgrund der Erkenntnisse aus der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB musste die Bebauung für diesen Planabschnitt des Bebauungsplans Nr. 28 jedoch im südwestlichen Bereich

konzentriert werden. Eine Überbauung des Zulaufs zum Regenrückhaltebecken als auch des hier kanalisierten Baches L 104 war nicht möglich. Nach Vorgesprächen mit dem Wasser- und Bodenverband «Rügen» ist eine Umverlegung des Zulaufs wie auch des kanalisierten Baches nunmehr möglich, und einer Baufensterausweisung im bisherigen Leitungsverlauf steht nichts mehr im Wege.

Ergänzend soll mit der 1.vereinfachten Änderung der Überlauf des Regenrückhaltebeckens nachrichtlich in der Planzeichnung ergänzt werden, da dies in der Ursprungsplanung nicht erfolgte.

1.5.) Verfahren nach § 13 BauGB

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt ..., kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. (§ 13 Abs. 1 BauGB)

Die 1. Änderung des B-Plans Nr.28 "Herbergstraße" soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Dabei werden an Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet sowie am Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet weiterhin festgehalten. Mit der Neuausweisung des Baufensters wird die ursprünglich vorgesehene Planungsidee umsetzbar.

Im vereinfachten Verfahren wird darauf abgestellt, dass der planerische Grundgedanke sowie das der Planung zugrunde liegende Grundkonzept bzw. das städtebauliche Leitbild erhalten bleiben. Mit der Beibehaltung der Nutzungen und der wesentlichen Festsetzungen bleibt das ursprüngliche Planungskonzept erhalten. Die Gemeinde verfolgt weiterhin denselben Grundgedanken wie zur Zeit der Planaufstellung.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

1.6.) Übergeordnete Planungen

1.6.1.) Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Gemeinde Sagard ist gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP) Grundzentrum. Das Gemeindegebiet von Sagard ist zudem als Tourismusschwerpunktraum sowie überlagernd als Vorbehaltsfläche Landwirtschaft ausgewiesen.

Die Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb eines bestehenden Baurechts nach § 30 BauGB hat keine raumordnerische Relevanz. Das Plangebiet dient der Schaffung von Wohnraum.

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). Durch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden Beeinträchtigungen der natürlichen Potenziale minimiert. Dies wird durch Entwicklung einer bisher als Parkplatz genutzten Fläche sowie von Siedlungsfläche umschlossener Restflächen sichergestellt.

1.6.2.) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Sagard im Stand der 14. Änderung wurde im Rahmen der Planung zum Bebauungsplans Nr. 28 *Herbergstraße* für den Änderungsbereich berichtigt und stellt für den Planbereich eine Wohnbaufläche dar.

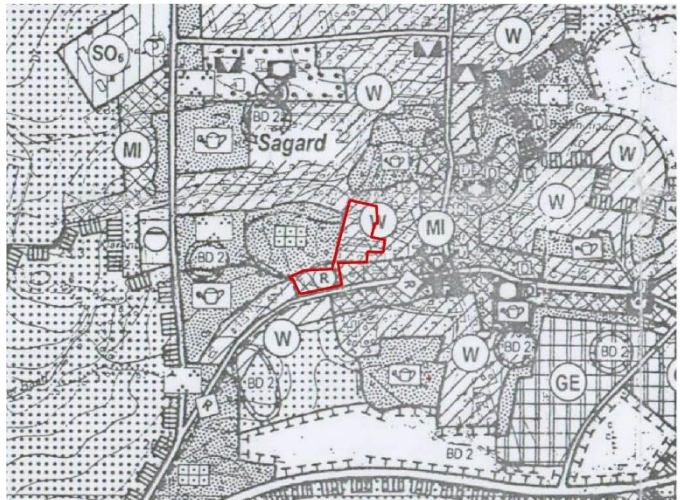


Abbildung 2: FNP-Planzeichnung, Stand 11. Änderung mit neuen Wohn- und Mischbauflächen, ohne Maßstab

1.7.) Bestandsaufnahme

1.7.1.) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Im Änderungsbereich befindet sich ein Regenrückhaltebecken, des Weiteren bestehen Garagen und ein Parkplatz. Damit hat sich in der Örtlichkeit seit der Erstellung des Bebauungsplans nichts geändert.

Die nächstgelegene Störfallanlage im Sinne des § 3 (5a) BImSchG ist die Biogasanlage der Fa. Jasmunder Biogas GmbH & Co. KG, gelegen in einem Abstand von gut 800 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). Des Weiteren befindet sich in einem Abstand von ca. 500 m in südöstlicher Richtung die genehmigungsbedürftige Anlage der Fa. Buss & Buss Spezialmetalle. Auch bei Einhaltung der gültigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm bzw. Immissionswerte nach GIRL M-V kann es zu Lärm- bzw. Geruchswahrnehmungen im Plangebiet verursacht durch die beiden Anlagen kommen.

1.7.2.) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts. Schutzgebiete nach internationalem Recht befinden sich erst in einem großen Abstand von gut 1,9 km südwestlich im Bereich des Großen Jasmunder Boddens.

Schutzgebiete nach nationalem Recht

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) L 81 *Ostrügen* beginnt westlich jenseits der *Glower Straße* in einer Entfernung von ca. 350 m. Angesichts der trennenden Wirkung der stark befahrenen Straßen sind keine Auswirkungen auf das LSG zu erkennen.

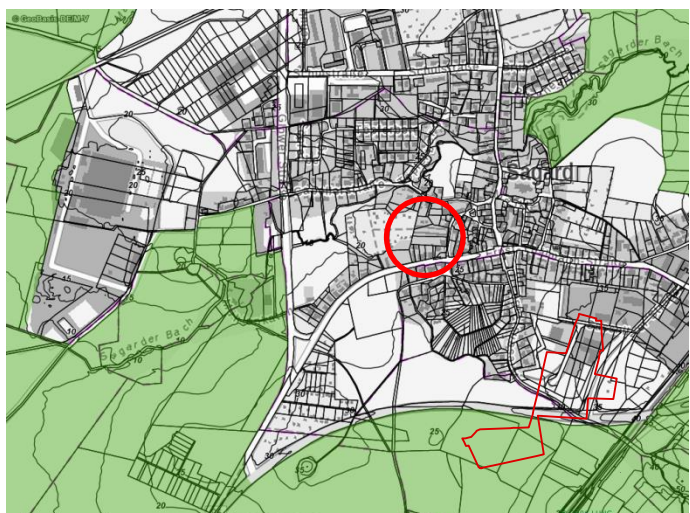


Abbildung 3: (Quelle: Umweltkartenportal)

Gesetzlich geschützte Biotope

Gesetzlich geschützte Biotope werden auf dem Landesportal für das Plangebiet nicht angezeigt. Im südlichen und westlichen Grenzbereich bestehen Gehölzgruppen.

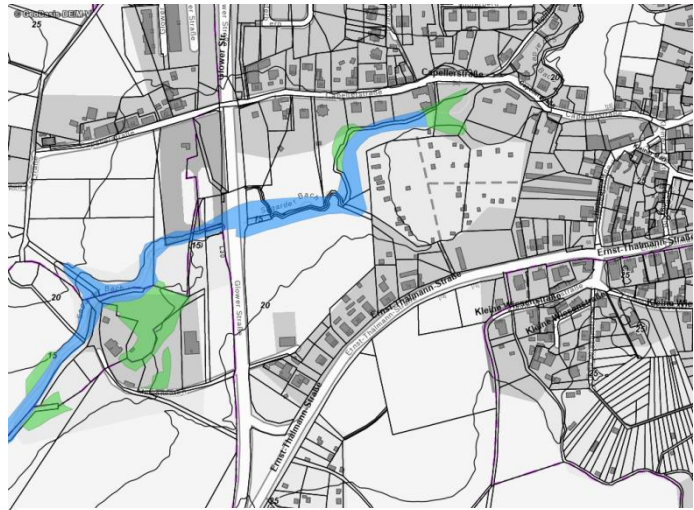


Abbildung 4: Gehölzbiotope (grün) Gewässerbiotope (blau) (Quelle: Umweltkartenportal)

Denkmale / Bodendenkmale

Unmittelbar im Plangebiet sind Bodendenkmale nicht bekannt. Es gilt die allgemeine Sorgfaltspflicht. Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Westlich des Plangebiets im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen BP 26 «Alte Gärtnerei» ist ein Bodendenkmal bekannt. Es handelt sich um ein Bodendenkmal, dessen Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird.

Immissionen

Östlich des o. g. Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 540 m eine Anlage zum Recycling von Spezialmetallen am Standort Sagard, Sassnitzer Straße 10. Betreiberin ist die Buss & Buss Spezialmetalle GmbH mit gleichnamiger Adresse. Westlich des Plangebiets in Hauptwindrichtung befindet sich in einer Entfernung von ca. 785 m die Biogasanlage mit den zugehörigen zwei Gärrestbehältern ohne Abdeckung, zwei Güllelagunen und den Fahrsilos von der Jasmunder Biogas GmbH & Co. KG. In ca. 890 m befindet sich die Biogaseinspeiseanlage der EWE Netz GmbH beide Anlagen befinden sich am Boddenblick 30 in 18551 Sagard. Die drei Anlagen unterfallen dem Genehmigungsregime des BilmschG in Zuständigkeit des StALU Vorpommern.

Die drei in Betrieb befindlichen, immissionsschutzrechtlich genehmigten Anlagen verursachen Geräusch-, Geruchs- und Luftschadstoffemissionen. Die Prüfung der Relevanz der Emissionen mit Blick auf den Bebauungsplan obliegt dem Träger der Bauleitplanung. Dies betrifft insbesondere einer gegebenenfalls geplanten Flächenarrondierung. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass im Falle heranrückender (Wohn-)Bebauung das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme zu beachten ist. Ein Heranrücken schützenswerter Bebauung ist jedoch nicht erkennbar, da bereits Bebauung besteht, die näher an den Emissionsquellen liegen.

2.) Städtebauliche Planung

2.1.) Nutzungs- und Bauungskonzept



Abbildung 5: Städtebaulicher Entwurf von 04/2022 (links) und von 02/2024 (rechts)

Mit der 1. vereinfachten Änderung wird die Bebauung mit einem zweiten Gebäude entlang der Ernst-Thälmann-Straße möglich. Mit der Verlegung der unterirdischen Leitungen muss die östliche Plangebietsfläche nicht mehr frei von Bebauung bleiben.

Die das Plangebiet querenden Leitungen, der kanalisierte Bachlauf L 104 sowie die Zuleitung zum Regensammelbecken werden umgeleitet. Der Bach L 103 wird nunmehr in den Bereich der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen der Ernst-Thälmann-Straße außerhalb des Geltungsbereichs verlegt und zweigt dann im Bereich des Flurstücks 72/1 nach Norden ab, um dann wieder an den bestehenden Lauf nach Nordwesten angeschlossen zu werden.

Der Zulauf zum Regenbecken wird innerhalb des Plangebiets verändert. Er verläuft östlichen senkrecht zur Ernst-Thälmann-Straße Zufahrt nach Norden und wird dann nach Westen zum Regenbecken geleitet.

Der Überlauf des Regenbeckens wird mit der 1. Änderung des Bauungsplans nachrichtlich erstmals dargestellt. In diesem Bereich ist keine Bebauung möglich.

2.2.) Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit der 1. vereinfachten Änderung bleiben alle Festsetzungen einschließlich Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend den Ausweisungen der Ursprungsplanung erhalten. Auch die Größe der ausgewiesenen Bauflächen bleiben identisch zur Ursprungsplanung.

Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche werden weiterhin durch Baugrenzen angegeben, wobei der überbaubare Bereich grundstücksübergreifend festgelegt wird. Dies ermöglicht im Rahmen der Grundstücksbildung ein gewisse Flexibilität bei den Grundstückszuschnitten.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit der Einschränkung zulässig, dass Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, einen Abstand von 3,0 m zur festgesetzten Verkehrsfläche einhalten müssen. Damit soll eine unangemessene optische Präsenz von Nebenanlagen im Straßenbild sowie eine Einengung des Straßenraums verhindert werden.

Auch flächige (d.h. nicht raumhaltige) Bauteile wie z.B. Terrassen werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Grünordnung

Explizite Maßnahmen zur Grünordnung sind bis auf die Festsetzung zum dauerhaften Erhalt bestehender Gehölzgruppen am nordwestlichen Rand des Plangebietes weiterhin nicht vorgesehen. Grundsätzlich gilt für nicht überbaute Grundstückflächen § 8 der LBauO-MV. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind 1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und 2. zu begrünen oder zu bepflanzen.

Anfallendes Oberflächenwasser soll im Planbereich zur Versickerung gebracht werden, soweit es angesichts der Bodenverhältnisse möglich ist (Sande, sickerwasserbestimmt). Fußwege und Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind dabei unzulässig.

2.3.) Erschließung

2.3.1.) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet der 1. Vereinfachten Änderung ist erschlossen. In der angrenzenden Ernst-Thälmann-Straße sind alle Medien vorhanden. Von dort sind die Erschließungsanlagen entsprechend den jeweiligen Satzungen oder Konzessionsverträge sowie der geltenden technischen Regelwerke aufzubauen.

2.4.) Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich keine abweichende Flächenbilanz von der Ursprungsfassung. Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bezugsgrößen der Baugebietsflächen bleiben unverändert.

3.) 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, der lediglich eine Änderung der überbaubaren Grundstücksflächengeometrie vorsieht sowie die nachrichtliche Darstellung des Überlaufs des Regenrückhaltebeckens, sind in der Abwägung keine öffentlichen Belange erheblich berührt.

Für das Plangebiet besteht Baurecht nach § 30 BauGB. Die Festlegungen zur Größe und Abgrenzung der Baugebietsfläche und zur Grundflächenzahl als Maß der zulässigen Versiegelung werden unverändert übernommen, so dass keine zusätzlichen Eingriffe zugelassen werden. Ebenso werden die grünordnerischen Festsetzungen beibehalten.

Private Belange werden durch die Änderung nicht ersichtlich negativ berührt. Die Planänderung wurde durch die Gemeinde als Grundstückseigentümer angestoßen, um die Bebauungsmöglichkeiten zu erweitern. Mit der Bebauung entlang der Ernst-Thälmann-Straße fügt sich die neue Bebauung in ihre Nachbarschaft ein.

4.) Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Für den Geltungsbereich der Änderung besteht Baurecht auf der Basis § 30 BauGB.

Das Vorhaben der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Herbergstraße“ der Gemeinde Sagard ist auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungen der Ursprungsplanung von 2022 der Schutzgüter Klima, Boden und Wasser, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter weiterhin als umweltverträglich einzustufen. Das Plangebiet wurde seit Erstellung des Ursprungs-

plans durchgängig als Parkplatz genutzt. Garagen und Regenrückhaltebecken waren seinerzeit bereits vorhanden. Änderungen gegenüber der Ursprungsplanung sind nicht vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden durch die Bebauung inmitten der vorhandenen Siedlungsflächen nicht verursacht. Insofern gelten die Darstellungen zu Umwelt und Natur weiterhin fort.

Sagard, Februar 2024