



Begründung
zur
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09
der Gemeinde Saal
Landkreis Vorpommern - Rügen

für das Gebiet „Alte Ziegelei“
in Saal,

nördlich der Langen Straße, westlich der ehem. Tonkuhlen und östlich des Zuflusses zum Saaler Bach

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom: 27.08.2019

ausgefertigt am:

Pierson Bürgermeister

Inhalt	Seite
1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen	2
2. Grundzüge der Planung.....	3
3. Örtliche Bauvorschriften.....	3
4. Sonstige Auswirkungen der 1. Änderung des B-Plans	3

1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen

Planungserfordernis, Planungsziele:

Der Grundstückseigentümer der Liegenschaft „Alte Ziegelei“ hat eine Vorhabenkonzeption zur Umsetzung des B-Plans Nr. 09 vorgelegt. Die Festsetzungen des B-Plans, die auf die Entwicklung einer bewirtschafteten Ferienhausanlage gerichtet sind, werden dabei weit überwiegend beachtet. Jedoch wird für die geplanten Ferienhäuser eine Dachneigung von 45° vorgesehen, die von der bisherigen B-Plan-Vorgabe (30°, TF 7.2) abweicht und gleichzeitig zu einer Überschreitung der bisher festgesetzten Oberkante / Firsthöhe (5,90 m) führt. Die Abweichung betrifft die Gesamtheit der geplanten Ferienhäuser und ist damit nicht auf einen Einzelfall beschränkt. Sie kann deshalb nicht im Wege einer Befreiung vom B-Plan zugelassen werden. Die Zulassung der veränderten Dachneigung und Bauhöhe erfordert deshalb eine Änderung des B-Plans.

Eine Überprüfung der Bauhöhenfestsetzungen ist auch erforderlich, weil das natürliche Gelände im Plangebiet von West nach Ost um ca. 1,5 m ansteigt. Aufgrund der für das gesamte Plangebiet einheitlich geregelten Bezugshöhe ergeben sich Bauhöhenachteile für die östlich gelegenen Baugrundstücke, die mit dieser Planänderung ausgeglichen werden sollen.

Rechtsgrundlagen:

Die Änderung dieses Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. §§ 8-10 BauGB. Für die Änderung und den Vollzug dieses Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionsvorrang- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

Die Dachneigung ist im B-Plan Nr. 09 als örtliche Bauvorschrift nach (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1), (3) LBauO-MV) festgesetzt. Die Gemeinde kann gem. § 86 (3) LBauO-MV örtliche Bauvorschriften durch B-Plan regeln; sie ist dabei an die einschlägigen Vorschriften des BauGB gebunden.

Die Planänderung ist allein auf eine örtliche Bauvorschrift sowie eine Anpassung der zulässigen Bauhöhen gerichtet und berührt damit keine Grundzüge des Ursprungsplans (vgl. Pkt. 2). Sie dient auch nicht dazu, die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben zu begründen, und ergibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 - Gebieten. (Auf die Ergebnisse der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG v. 21.03. / 06.09.2012 und der Natura 2000 – Vorprüfung v. 03.09.2012 wird verwiesen.) Die Planänderung erfolgt deshalb im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

Danach wird das Beteiligungsverfahren auf die öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfs nach § 3 (2) BauGB und auf die Beteiligung der von der Planänderung berührten Behörden / TöB beschränkt; von einer Umweltprüfung wird abgesehen (§ 13 (2) Nr. 2, 3 und (3) BauGB).

Unabhängig davon, dass die Planänderung keine raumbedeutsamen Inhalte verfolgt, wird die Landesplanungsbehörde formal nach § 1 (4) BauGB i.V.m. § 17 (1) LPlG M-V beteiligt.

Die Bebauungsplanänderung tritt nach § 10 (3) i.V.m. § 246 (1a) BauGB unmittelbar durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Der B-Plan Nr. 09 ist i.S.v. § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des wirksamen F-Plans vom 28.02.2006 entwickelt, der für das B-Plangebiet ein Ferienhausgebiet nach § 10 (4) BauNVO darstellt.

2. Grundzüge der Planung

Der Bebauungsplan sieht ein kleinteilig bebautes Feriendorf für einfache Nutzungsansprüche vor, das über eine öffentliche Verkehrsfläche an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen und im Inneren durch private Verkehrsanlagen erschlossen werden soll. Diese planerischen Grundzüge werden von der Planänderung nicht berührt. Denn der Umfang der mit der Planänderung verfolgten Anpassungen der zulässigen Dachneigung und der Bauhöhenfestsetzungen haben für das Grundkonzept des B-Plans keine derartige Bedeutung, dass die bisher mit dem Plan verfolgte städtebauliche Ordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt wäre. Die Anpassungen stellen Randkorrekturen dar, die – gemessen an den bisherigen Festsetzungen sowie auch gemessen an den benachbarten Bebauungen – geringfügig sind.

3. Örtliche Bauvorschriften

Im Ursprungsplan wurde eine zulässige Dachneigung von max. 30° als örtliche Bauvorschrift gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 83 LBauO M-V festgesetzt, um die geplante Bebauung gestalterisch in die vorgeprägte bauliche Umgebung einzubinden und den Belangen der Ortsbildpflege damit Rechnung zu tragen.

Die Umgebungsbebauung an der Langen Straße, dem Plüggendam und dem Rosenweg ist überwiegend durch eingeschossige Wohnhäuser mit ca. 42 – 48° geneigten Satteldächern bzw. tlw. mit Krüppelwalmdächern geprägt. Einzelne zweigeschossige Gebäude, die beiden Mehrfamilien-Wohnblöcke an der Hessenburger Straße sowie die Mehrzahl der Nebengebäude in den Hofräumen weisen flach geneigte Sattel- oder Pultdächer auf.

Die beantragte Änderung der zulässigen Dachneigung auf ein Maß von 45° ist daher bruchlos mit den Ortsbildbelangen vereinbar und wird mit der Planänderung deshalb zugelassen.

4. Anpassung der Bauhöhen

Für die Ferienhausgebiete sind die zulässigen Bauhöhen durch Festsetzung der Traufhöhe und der Oberkante (=Firsthöhe) geregelt. Als einheitlicher Höhenbezugspunkt für alle Baugebiete wurde ein Punkt im Zentrum der öffentlichen Wendeanlage bestimmt. Die natürlichen Geländehöhen, die von Ost nach West um ca. 1,5 m ansteigen, blieben dabei weitestgehend unberücksichtigt. Sie bewirken jedoch bei den höher gelegenen Teilflächen Nachteile für die Ausschöpfung der festgesetzten Bauhöhen oder initiieren hier Geländeabgrabungen, um eine verbesserte Ausschöpfung der festgesetzten Bauhöhen zu ermöglichen. Letzteres soll weiterhin vermieden werden.

Die Festsetzung der Traufhöhen wurde deshalb für die Ferienhausgebiete so angepasst, dass auch an den höher gelegenen Teilflächen (2,95 ü. HN) noch Traufhöhen von ca. 4,0 m ü.G. umgesetzt werden können. Dies entspricht dem Maß, das der Ursprungsplanung unter Beachtung der festgesetzten Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens (2,15 m ü HN) als planerische Zielvorstellung zugrunde lag.

Die Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen wird an die mit dieser Planänderung zugelassene, auf 45° erhöhte Dachneigung angepasst. Als Beurteilungsmaßstab wird dabei ebenfalls von den jeweils höher gelegenen Teilflächen des Plangebietes (2,95 ü. HN) ausgegangen.

4. Sonstige Auswirkungen der 1. Änderung des B-Plans

Die Planänderung hat weder Auswirkungen auf die Festsetzungen über die Art der baulichen und sonstigen Nutzungen noch auf das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen. Die diesbezüglichen Festsetzungen gelten unverändert fort.

Das verkehrliche Erschließungskonzept und die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit den stadttechnischen Medien bleibt von der Planänderung ebenfalls unberührt.

Ebenso wenig erfordert die Planänderung eine neue bzw. veränderte Entscheidung nach § 1a (3) BauGB über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, da keine zusätzlichen oder veränderten Eingriffstatbestände ausgelöst werden und die Festsetzungen des Ursprungsplans gem. § 13a (2) BauGB keiner Ausgleichspflicht unterlagen. Auch unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten sind keine gegenüber der Ursprungsplanung neuen Sachverhalte hinzugetreten, so dass diesbezüglich die Feststellungen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags vom 27.11.12 Gültigkeit behalten, wonach kein Erfordernis für artenschutzrechtliche Vermeidungs- oder Vorsorgemaßnahmen besteht (vgl. Pkt. 6 der Planbegründung zum Ursprungsplan).