Beschlussvorlage
Stadtvertretung
VO(STV)/308/2022
öffentlich

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Mukraner Straße - 2. BA“ der Stadt Sassnitz - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Organisationseinheit:	*Datum:*
Bauverwaltung	12.10.2022
Bearbeiter::	*Einreicher:*
Wolfram Wahl	

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Ausschuss für Bau, Planung und städtebauliche Sanierungsvorhaben (Vorberatung)	25.10.2022	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	15.11.2022	Ö
Stadtvertretung (Entscheidung)	29.11.2022	Ö

Sachverhalt

<u>Hinweis 1</u>: Die Anlagen 3, 4 und 5 wurden am 03.11.2022 zu dieser Beschlussvorlage hinzugefügt. Die Anlage 5 stellt eine Anlage zur Begründung dar. Diese wurde in der Beschlussvorlage als zusätzliche Anlage ergänzt.

<u>Hinweis 2</u>: Nach der Sitzung des Hauptausschusses wurde die Planzeichnung hinsichtlich der Baugrenze im Nordosten des Reinen Wohngebiets geändert und dieser Beschlussvorlage als Anlage 6 beigefügt. Zum Vergleich ist die alte Planzeichnung weiterhin als Anlage 3 einsehbar. Da die Anlage 6 als nun maßgebliche Planzeichnung die bisherige Anlage 3 ersetzt, wurden die Bezüge in der Beschlussvorlage von Anlage 3 in Anlage 6 aktualisiert.

Mit der Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Mukraner Straße - 2. BA“ der Stadt Sassnitz soll eine Anpassung an die mit der räumlich angrenzenden 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 definierte städtebauliche Struktur und damit die Aktivierung innerörtlicher Baulandpotentiale für eine Eigenheimbebauung in offener Bauweise unter Anpassung der Baugrenzen erfolgen.

Die Stadtvertretung der Stadt Sassnitz fasste hierzu in ihrer Sitzung am 30. November 2021 zur Beschluss Nr. VO(STV)/158/2021 den entsprechenden Aufstellungsbeschluss (Anlage 1: Beschlussvorlage / Anlage 2: Beschlussprotokoll).

Das Büro OBER FREI RAUM Planung (Büro für Stadtentwicklung, Landschaftsplanung und Gartenarchitektur), Inhaber Dipl.-Ing. Matthias Ober, Klützer Straße 49 in 23942 Dassow erarbeitete daraufhin den anliegenden Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Mukraner Straße - 2. BA“ der Stadt Sassnitz **(Anlage 6)** nebst zugehöriger Begründung **(Anlagen 4 und 5)**.

Der vorliegende Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Mukraner Straße - 2. BA“ der Stadt Sassnitz und die zugehörige Begründung werden gebilligt.

Auf Grundlage des Planentwurfs und der zugehörigen Begründung sind die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Alternative

Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Mukraner Straße - 2. BA“ der Stadt Sassnitz und die zugehörige Begründung werden nicht gebilligt und sind zu überarbeiten.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Einnahmen ☐ Mittel stehen zur Verfügung

X Keine haushaltsmäßige Berührung ☐ Mittel stehen nicht zur Verfügung

Bemerkungen:

Finanzielle Auswirkungen:		☐ keine haushaltsmäßige Berührung
Gesamtkosten:		TEUR
Veranschlagung im aktuellen Haushaltsplan:	Haushaltsstelle:	TEUR
Zusätzliche Einnahmen aus Zuweisungen:	Haushaltsstelle:	TEUR
Über- oder außerplanmäßige Ausgabe:	Deckung Haushaltsstelle:	TEUR
Folgekosten in kommenden Haushaltsjahren:	Haushaltsjahr:	TEUR
	Haushaltsjahr:	TEUR
	Haushaltsjahr:	TEUR
	Haushaltsjahr:	TEUR
Bemerkungen:	Die Kosten des Planungsbüros hat nach dem abzuschließenden städtebaulichen Vertrag die Vorhabenträgerin zu übernehmen.	

Beschlussvorschlag

Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Mukraner Straße - 2. BA“ der Stadt Sassnitz und die zugehörige Begründung werden entsprechend der **Anlagen 6, 4 und 5** zu dieser Beschlussvorlage gebilligt.

Auf Grundlage dieses Planentwurfs und der zugehörigen Begründung sind die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Öffentlichkeitsarbeit:

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Anlage/n

1	Anlage 1 - Beschlussvorlage VO(STV) 158-2021 (öffentlich)
2	Anlage 2 - Beschlussprotokoll VO(STV) 158-2021 (öffentlich)
3	Anlage 3 - B-Plan (öffentlich)
4	Anlage 4 - Begründung (öffentlich)
5	Anlage 5 - Anlage zur Begründung (Pflanzenliste Klimabäume) (öffentlich)

6	Anlage 6 - B-Plan (geändert nach HA) (öffentlich)

Beschlussvorlage
Stadtvertretung
VO(STV)/158/2021
öffentlich

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Mukraner Straße - 2. BA" der Stadt Sassnitz - Aufstellungsbeschluss

Organisationseinheit:	*Datum:*
Bauverwaltung	26.10.2021
Bearbeiter::	*Einreicher:*
Wolfram Wahl	

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Ausschuss für Bau, Planung und städtebauliche Sanierungsvorhaben (Vorberatung)	03.11.2021	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	16.11.2021	Ö
Stadtvertretung (Entscheidung)	30.11.2021	Ö

Sachverhalt

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Mukraner Straße - 2. BA“ der Stadt Sassnitz wurden Teile des Anemonenweges überplant. Dabei wurde das bisherige Bebauungskonzept, das dort eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern vorsah, zugunsten einer offenen, bis zu 2-geschossigen Einfamilienhausbebauung aufgegeben.

Eine südwestlich gelegene Fläche im Anemonenweg in Sassnitz und zwar der westliche Abschnitt des Flurstücks 44/11 der Flur 3 in der Gemarkung Lancken wurde dabei nicht neu beplant, so dass dort weiterhin die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Mukraner Straße - 2. BA“ der Stadt Sassnitz Anwendung finden. Die Festsetzungen sehen dort unter anderem eine geschlossene Bauweise in einem auf eine Mehrfamilienhausbebauung ausgerichteten Baufeld vor.

Diese Bauweise entspricht nicht mehr der Struktur der Umgebung, die sich zwischenzeitlich entsprechend den mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 festgesetzten städtebaulichen Zielen entwickelt.

Insbesondere die Festsetzung der geschlossenen Bauweise steht jedoch der Bebauung des westlichen Abschnitts des Flurstücks 44/11 der Flur 3 in der Gemarkung Lancken mit Einfamilienhäusern, die einen seitlichen Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken haben, entgegen.

Frau Undine Auras, wohnhaft Steinbachweg 2 in 18546 Sassnitz, beantragte deshalb die Einleitung eines entsprechenden Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 4 „Mukraner Straße - 2. BA“ der Stadt Sassnitz.

Die Stadt Sassnitz nimmt diesen Antrag zum Anlass, eine planungsrechtlich unbefriedigende Situation zu beseitigen und der Entstehung eines städtebaulichen Fremdkörpers an dieser Stelle vorzubeugen.

Für den Bereich im Anemonenweg in Sassnitz, der im Norden und Osten durch die zukünftige Bebauung des Anemonenwegs im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Mukraner Straße - 2. BA“ der Stadt Sassnitz, im Süden durch die Schloßallee und im Westen durch den Spielplatz an der Schloßallee und das Grundstück Kiebitzwiese 5 umschlossen wird und im Einzelnen die Flurstücke 44/11 und 44/15 (Teilfläche) der Flur 3 in der Gemarkung Lancken umfasst, soll unter Berücksichtigung des nachstehenden Planungsziels die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Mukraner Straße - 2. BA“ der Stadt Sassnitz als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen werden.

Als Planungsziel wird die Anpassung an die mit der räumlich angrenzenden 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 definierte städtebauliche Struktur und damit die Aktivierung innerörtlicher Baulandpotentiale für eine Eigenheimbebauung in offener Bauweise unter Anpassung der Baugrenzen festgelegt.

Mit der Vorhabenträgerin ist ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abzuschließen.

Alternative

Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Mukraner Straße - 2. BA“ der Stadt Sassnitz wird nicht aufgestellt. Damit ist die Erreichung des Planungsziels jedoch nicht möglich.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Einnahmen ☐ Mittel stehen zur Verfügung

X Keine haushaltsmäßige Berührung ☐ Mittel stehen nicht zur Verfügung

Bemerkungen:

Finanzielle Auswirkungen:		☐ keine haushaltsmäßige Berührung
Gesamtkosten:		TEUR
Veranschlagung im aktuellen Haushaltsplan:	Haushaltsstelle:	TEUR
Zusätzliche Einnahmen aus Zuweisungen:	Haushaltsstelle:	TEUR
Über- oder außerplanmäßige Ausgabe:	Deckung Haushaltsstelle:	TEUR
Folgekosten in kommenden Haushaltsjahren:	Haushaltsjahr:	TEUR
	Haushaltsjahr:	TEUR
	Haushaltsjahr:	TEUR
	Haushaltsjahr:	TEUR
Bemerkungen:	Die Vorhabenträgerin hat nach dem abzuschließenden städtebaulichen Vertrag die anfallenden Kosten für die Erstellung der Planunterlagen zu übernehmen.	

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung möge beschließen:

Für den Bereich im Anemonenweg in Sassnitz, der im Norden und Osten durch die zukünftige Bebauung des Anemonenwegs im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Mukraner Straße - 2. BA“ der Stadt Sassnitz, im Süden durch die Schloßallee und im Westen durch den Spielplatz an der Schloßallee und das Grundstück Kiebitzwiese 5 umschlossen wird und im Einzelnen die Flurstücke 44/11 und 44/15 (Teilfläche) der Flur 3 in der Gemarkung Lancken umfasst, wird unter Berücksichtigung des nachstehenden Planungsziels die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Mukraner Straße - 2. BA“ der Stadt Sassnitz beschlossen.

Als Planungsziel wird die Anpassung an die mit der räumlich angrenzenden 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 definierte städtebauliche Struktur und damit die Aktivierung innerörtlicher Baulandpotentiale für eine Eigenheimbebauung in offener Bauweise unter Anpassung der Baugrenzen festgelegt.

Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Mit der Vorhabenträgerin ist ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abzuschließen.

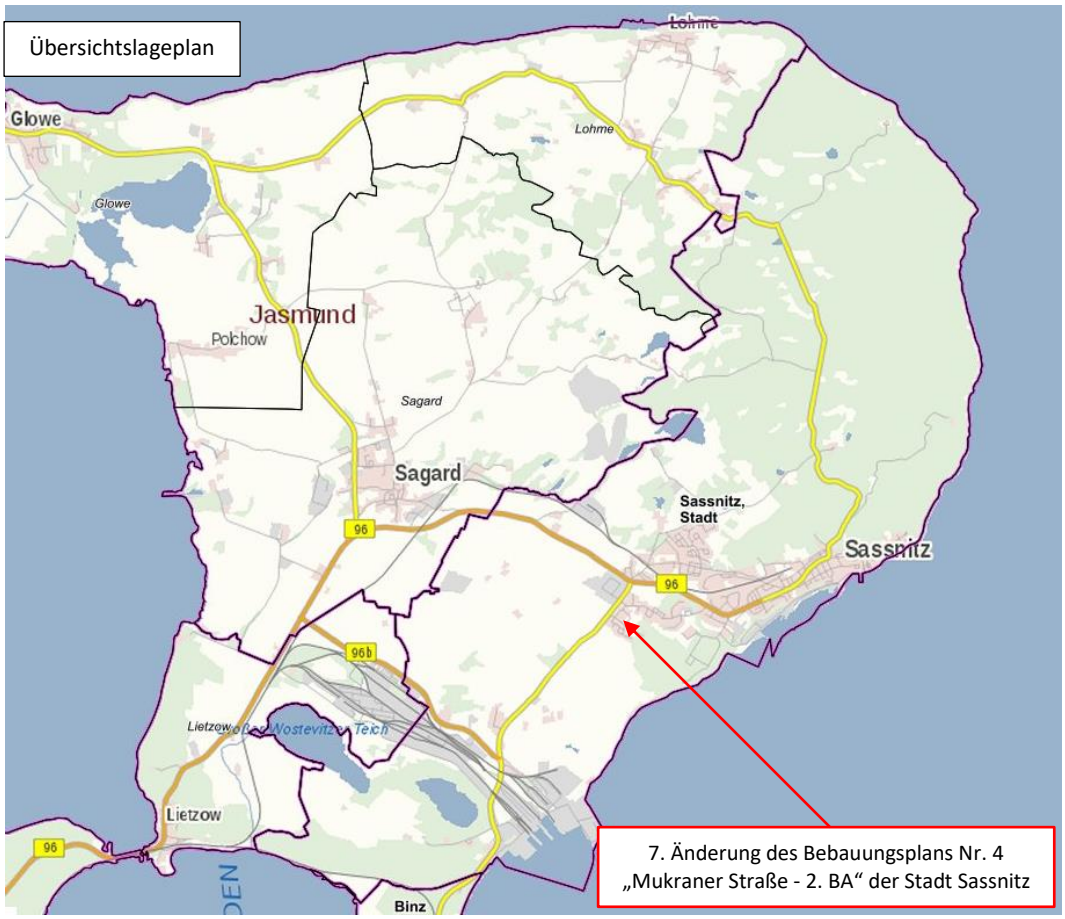
Öffentlichkeitsarbeit: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Stadtanzeiger

Anlage/n

1	Lageplan mit Geltungsbereich (öffentlich)

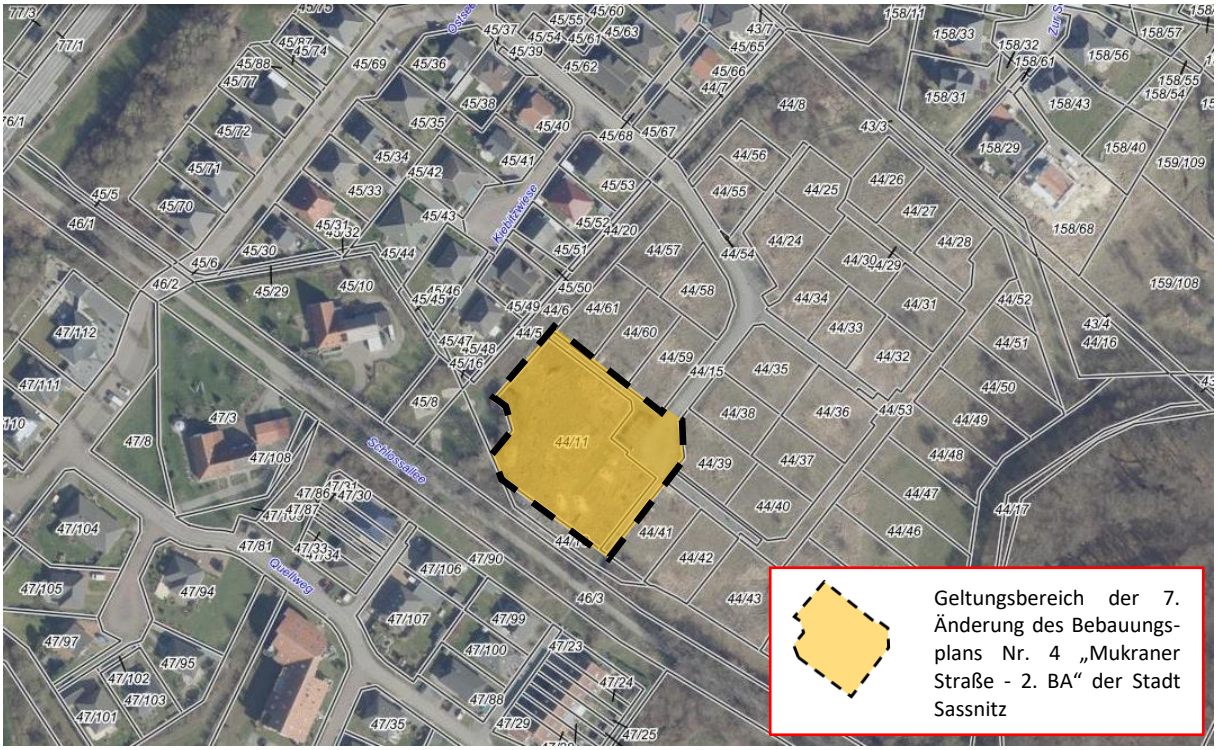
Anlage zum Aufstellungsbeschluss über die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Mukraner Straße - 2. BA“ der Stadt Sassnitz

Örtliche Einordnung 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Mukraner Straße - 2. BA“ der Stadt Sassnitz



Kartengrundlage: Geoportal-MV.de (GAIA MV)

Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Mukraner Straße - 2. BA“ der Stadt Sassnitz



Kartengrundlage: Geodatenportal des Landkreises Vorpommern-Rügen

Beschlussauszug
aus der
Sitzung der Stadtvertretung
vom 30.11.2021

Top 11.9 **7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Mukraner Straße - 2. BA" der Stadt Sassnitz - Aufstellungsbeschluss**

Beschluss:

Für den Bereich im Anemonenweg in Sassnitz, der im Norden und Osten durch die zukünftige Bebauung des Anemonenwegs im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Mukraner Straße - 2. BA“ der Stadt Sassnitz, im Süden durch die Schloßallee und im Westen durch den Spielplatz an der Schloßallee und das Grundstück Kiebitzwiese 5 umschlossen wird und im Einzelnen die Flurstücke 44/11 und 44/15 (Teilfläche) der Flur 3 in der Gemarkung Lancken umfasst, wird unter Berücksichtigung des nachstehenden Planungsziels die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Mukraner Straße - 2. BA“ der Stadt Sassnitz beschlossen.

Als Planungsziel wird die Anpassung an die mit der räumlich angrenzenden 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 definierte städtebauliche Struktur und damit die Aktivierung innerörtlicher Baulandpotentiale für eine Eigenheimbebauung in offener Bauweise unter Anpassung der Baugrenzen festgelegt.

Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Mit der Vorhabenträgerin ist ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abzuschließen.

Abstimmungsergebnis:

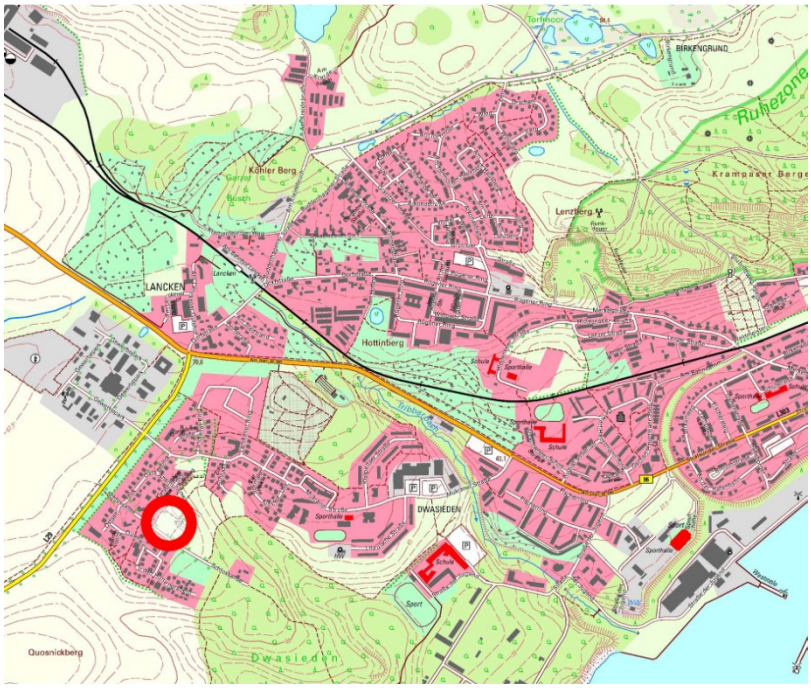
Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
17	0	0

Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Mukraner Straße - 2. BA“ der Stadt Sassnitz

für den Bereich im Anemonenweg, der im Norden und Osten durch die Bebauung des Anemonenwegs im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Mukraner Straße - 2. BA“ der Stadt Sassnitz, im Süden durch die Schlossallee und im Westen durch den Spielplatz an der Schlossallee und das Grundstück Kiebitzwiese 5 umschlossen wird und im Einzelnen die Flurstücke 44/11 und 44/15 (Teilfläche) der Flur 3 in der Gemarkung Lancken umfasst

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)
ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Aufgrund der §§ 10 und 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der Fassung der Neubekanntmachung des BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der ab 1. Oktober 2017 geltenden Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 2 G zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Sassnitz vom ..... folgende Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Mukraner Straße, 2. BA", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B-Text) sowie örtlichen Bauvorschriften, als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.



Übersichtslageplan
(Quelle: Geoportal M-V)

Entwurfsfassung
(für die Beteiligungen nach §3 (2) und §4 (2) BauGB)

(Oktober 2022)

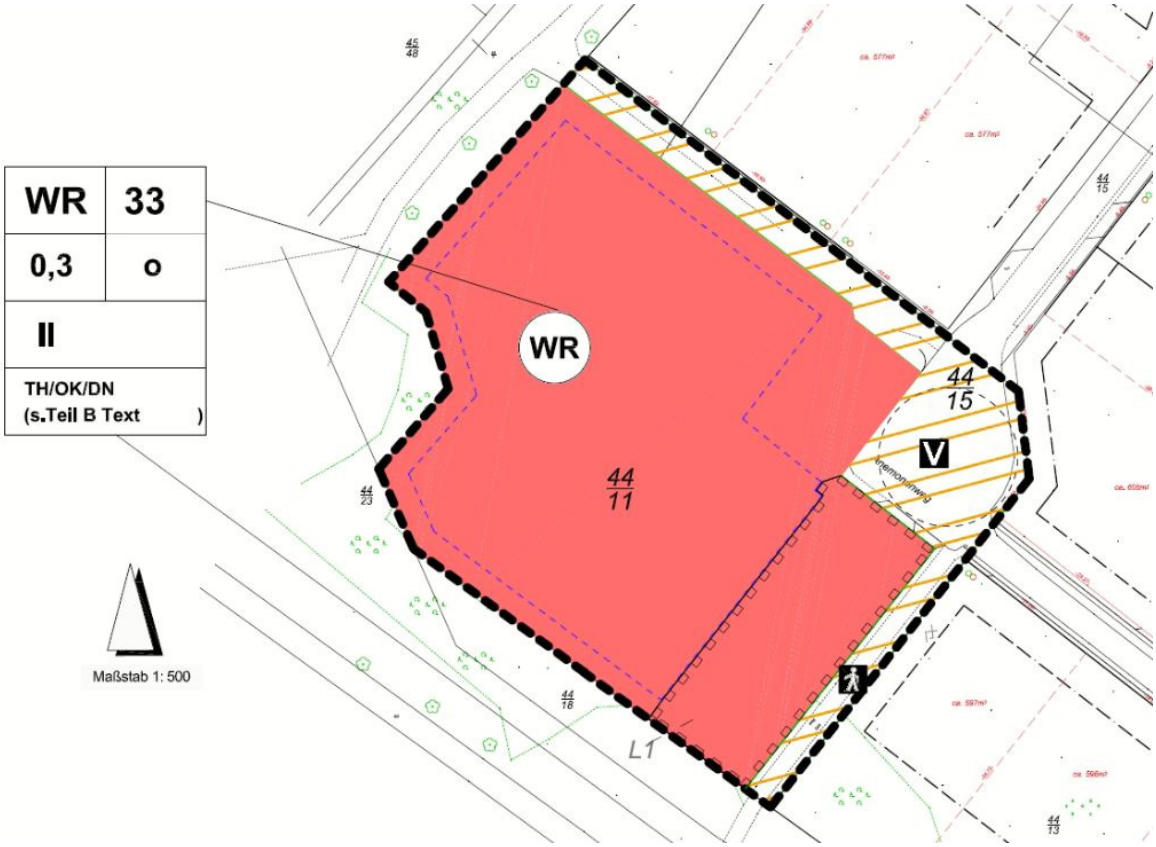
OBER FREI RAUM PLANUNG

BÜRO FÜR
STADTENTWICKLUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG
UND GARTENARCHITEKTUR

Dipl.-Ing. Matthias Ober | Landschaftsarchitekt AK M-V

Klützer Straße 49 | 23942 Dassow | Telefon 038826-86590 | Mail: m.ober@ober-dassow.de

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



Maßstab 1: 500

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH	Traufhöhe als Höchstmaß über Gelände (sh. Teil B - Text, Nr. 1.2)	
OK	Oberkante als Höchstmaß über Gelände (sh. Teil B - Text, Nr. 1.2)	
DN	Dachneigung (sh. Teil B - Text, Nr. + 6.1)	(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

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

o offene Bauweise

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

V Verkehrsberuhigter Bereich

Fußgängerbereich

VERSORGUNGSANLAGEN, ABFALLENTSORGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG, ABLAGERUNGEN
Anlagen im öffentlichen Raum:

Mülltonnen-Bereitstellungsplatz im Straßenseitenraum (Benutzung am Abholtag)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
vorhandene Stromversorgungsanlage (Trafo, Schaltschrank)	(§ 9 Abs. 6 BauGB)

GEH-, FAHR UND LEITUNGSRECHTE

Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

L1 Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Änderungsbereich, Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (7. Änderung)

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN

.60,62 Höhenangabe Bestand (sh. Teil B – Text, Nr. 1.2)

Textliche Festsetzungen (Teil B – Text)

Im Plangeltungsbereich (Änderungsbereich) werden die Festsetzungen des B-Plans Nr. 4 in der seit dem 01.09.1994 rechtskräftigen Fassung, in der seit dem 18.07.2000 rechtskräftigen Fassung der 1. Änderung, in der seit dem 24.10.2000 rechtskräftigen Fassung der 2. Änderung sowie in der seit dem 15.06.2021 rechtskräftigen Fassung der 6. Änderung vollständig durch die nachstehenden Festsetzungen der 7. Änderung des B-Plans Nr. 4 ersetzt.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

1.1 Reine Wohngebiete

Für die Reinen Wohngebiete (WR) gelten die Vorschriften der §§ 3, 12-14 BauNVO mit der Maßgabe, dass kleine Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans sind (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
Die Überschreitung der zulässigen GRZ ist durch die Grundfläche der nach §19 (4) Satz 1 BauNVO zuzurechnenden Anlagen um bis zu 50% zulässig (§ 19 (4) Satz 2 BauNVO).

1.2 Dachformen / Höhe baulicher Anlagen / Höhenbezug (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Dächer der Wohngebäude können als Satteldach (einschließlich Walm- oder Krüppelwalmdach) oder Flachdach ausgebildet werden.

1.2.1 Gebäude mit Satteldächern

Gebäude mit Satteldächern sind mit einer Dachneigung (DN) von 22-45°, einer maximalen Traufhöhe (TH) von 7,00m und einer maximalen Gebäudehöhe (OK) von 10,00m zu errichten.
Als Traufhöhe gilt die Höhenlage der Schnittlinie der Dachaußenhaut mit der aufgehenden Fassade.

1.2.2 Gebäude mit Flachdächern

Gebäude mit Flachdächern sind mit einer Dachneigung (DN) von bis zu maximal 5° anzulegen. Für Gebäude mit Flachdach beträgt die maximale Gebäudehöhe (OK) 7,50m und ist durch die Oberkante der Dachaußenhaut definiert. Bei der Anlage einer genutzten Dachterrasse darf diese Höhe auf einer Fläche von maximal 15qm für die Ausbildung eines Dachaufgangs mit Abstellraum um maximal 2,50m überschritten werden. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe von 7,50m ist außerdem um maximal 1,00m für die Errichtung einer Attika oder einer durchsichtigen Absturzsicherung zulässig.

Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen und die Höhenlage der Geländeoberfläche i. S. d. LBauO M-V ist das Höhenniveau des natürlich anstehenden Geländes im Mittelpunkt der überbaubaren Fläche des Baugrundstücks nach den in Teil A gekennzeichneten Höhenangaben. Liegt das maßgebliche Höhenniveau des Baugrundstücks tiefer als die Verkehrsfläche im Mittelpunkt des Anschlussbereichs (Grundstückszufahrt) an das jeweilige Baugrundstück, so ist eine Überschreitung zugelassenen Bauhöhen (TH, OK) um diese Höhendifferenz allgemein zulässig.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Für Vorbauten (Veranden, Erker), die insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Gebäudebreite einnehmen, kann ein (straßenseitiges) Vortreten vor die Baugrenzen bis max. 1,50 m zugelassen werden.
Für Gebäudeteile, die zu mehr als 60% ihrer Außenflächen verglast sind, sowie für Balkone und ebenerdigen Terrassen kann eine Überschreitung der rückwärtigen (straßenabgewandten) Baugrenzen bis max. 1,50 m als Ausnahme zugelassen werden. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Stellplätze sind auch außerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

2.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i. S. v. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNVO die Gebäude sind, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nur zulässig mit einem Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie.
Die Zulässigkeit von Nebenanlagen i. S .v. § 14 (2) BauNVO bleibt unberührt. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

3. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem Baugebiet WR 33 sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

4. Planungen, Nutzungsregelungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25a und b BauGB)

4.1 Befestigung von privaten Grundstückszufahrten und Stellplatzflächen (§9 (1) Nr. 20 BauGB)
Alle privaten Grundstückszufahrten und nicht überdachte Stellplatzflächen sind mit Ausnahme der Fahrspuren in versickerungsfähiger Bauweise anzulegen. Dafür können Schotterrasen, Rasengittersteine und Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken und/oder ein großporiges- bzw. offenfugiges Pflaster verwendet werden. Davon abweichend sind wasserundurchlässige Bauweisen zulässig, sofern das Oberflächenwasser innerhalb der angrenzenden gärtnerisch gestalteten Flächen versickert wird.

4.2 Dachbegrünungen (§9 (1) Nr. 20 BauGB i.V. mit Nr. 25a+b BauGB)
Im WR 33 sind Flachdächer von Wohngebäuden und von Nebenanlagen i. S. v. § 23 (5) BauNVO (z. B. Garagen, Carports) bei einer Dachneigung von bis zu 10° mit einer mind. extensiven Dachbegrünung nach den FFL-Richtlinien für Dachbegrünungen zu begrünen und zu erhalten. Die untergeordnete Anlage von Aufenthaltsbereichen/Dachterrassen sowie eine zusätzliche Errichtung von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie - Photovoltaik, Warmwasseranlagen – sind zulässig. Von der Verpflichtung der Dachbegrünung ausgenommen sind die Dachflächen des Erdgeschosses, die durch den Versatz mit dem darüber liegenden Geschoss entstehen.

4.3 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen (§9 (1) Nr. 20 BauGB i.V. mit §9 (1) Nr. 25a BauGB i.V. mit §1a BauGB)
Auf den im WR 33 nicht überbauten Grundstücksflächen sind je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum (1. Ordnung) oder zwei mittelgroße bis kleine Laubbäume (2. + 3. Ordnung) zu pflanzen. Die dazu zur Auswahl stehenden Baumarten sind der Pflanzenliste „Klimabäume“ (Anlage zur Begründung) zu entnehmen. Alle Pflanzungen sind in den jeweils genannten Mindestqualitäten vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

4.4 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
Abgrabungen oder Aufschüttungen sind nur bis zur Höhenlage der Verkehrsfläche im Mittelpunkt des Anschlussbereichs (Grundstückszufahrt) an das jeweilige Baugrundstück zulässig. Die Geländeverhältnisse zur Straße oder zu den Nachbargrundstücken dürfen dabei nicht beeinträchtigt werden.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 3 LBauO-MV)

1. Abweichend von der in Teil B-Text Nr. 1.2 festgesetzten Dachneigung können Nebenanlagen i. S. v. § 23 (5) BauNVO (z. B. Garagen, Carports) auch mit Flachdächern oder mit bis zu 22° geneigten Pult- oder Satteldächern errichtet werden.

2. Folgende Materialien sind als von außen sichtbare Baustoffe nicht zugelassen:
- Imitationen natürlicher Baustoffe, ausgenommen Dachziegel und kleinformatige zementgebundene Dachplatten (als Schieferersatz).
- Undurchsichtige Baustoffe mit glänzender, glasierter oder spiegelnder Oberfläche (ausgenommen Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie - Photovoltaik, Warmwasseranlagen).
- Durchscheinende Kunststoffe und farbige Glasbausteine.

3. Mülltonnenstellplätze sind gestalterisch in die Bau- und Grünanlagen einzubinden. Nicht umfriedete Mülltonnenstellplätze sind unzulässig. Die Müllbereitstellungsplätze im öffentlichen Raum sind durch eine 0,5 m breite, einreihige Laubgehölz-Schnitthecke oder ein mit Kletterpflanzen begrüntes Rankgerüst gegenüber den anliegenden Baugrundstücken abzuschirmen.

4. Grundstückseinfriedigungen (einschließlich Hecken) müssen einen Abstand von mindestens 0,30 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Grundstückseinfriedungen, die sichteinschränkend wirken (geschlossene Zäune, Hecken), dürfen in einem Bereich von 5 m beidseitig von Straßeneinmündungen und von Grundstückszufahrten eine Höhe/Wuchshöhe von maximal von 0,80 m nicht überschreiten.

5. Sofern auf den Flachdächern von Wohngebäuden Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie - Photovoltaik, Warmwasseranlagen – errichtet werden, sind diese durch die Ausbildung einer Attika derart optisch abzuschirmen, dass sie vom öffentlichen Raum aus nicht wahrnehmbar sind. Auf den Satteldächern von Wohngebäuden sind die Anlagen entsprechend der jeweiligen Dachneigung anzubringen.

6 Im Bereich des Leitungsrechtes zu Gunsten der Versorgungsunternehmen (GFL L1) ist aufgrund des umfangreichen Leitungsbestandes ausschließlich eine gärtnerische Gestaltung sowie die Errichtung von Stellplätzen und Carports zulässig.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§9 (6) BauGB)

Bodendenkmalschutz
Für den Plangeltungsbereich gilt das Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern. 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 gemäß §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. §11 Abs.3 DSchG M-V).
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr.1 vom 14.01. 1998, S.12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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.

IV. HINWEISE

Artenschutzrechtliche Hinweise

Die Fällung von Bäumen (§39 BNatSchG) und das Roden von Sträuchern und Gebüschen ist nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 01. März des jeweils darauf folgenden Jahres zulässig und sollte dabei grundsätzlich innerhalb eines kompakten Zeitfensters durchgeführt werden. Der Nist- und Brutschutz von Vögeln ist dabei unmittelbar sicher zu stellen.

Darüber hinaus werden folgende, allgemein zu berücksichtigende Hinweise gegeben:

1. Die Anforderungen der **DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen"** sind einzuhalten.

2. Die festgesetzten **Pflanzgebote** sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen bzw. nach Nutzungsbeginn der Gebäude durchzuführen. Für die Gehölzpflanzungen ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von insgesamt 3 Jahren vorzusehen.

3. **Gemeindliche Satzungen und sonstige Vorschriften**

Für den Plangeltungsbereich gelten ergänzend folgende Satzungen der Stadt Sassnitz:

- **Baumschutzsatzung** zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen

- **Stellplatzsatzung** über die Herstellung notwendiger Stellplätze

Die Satzungen der Stadt Sassnitz und sonstige der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. ä.) können während der Dienststunden in der Bauverwaltung der Stadt Sassnitz, Hauptstraße 34, 18546 Sassnitz eingesehen werden.

4. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes verstößt (§ 84 LBauO M-V).

Es gilt die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** 1990 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 27. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) in der ab 1. Oktober 2017 geltenden Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 2 - Baulandmobilisierungsgesetz (BauMobG) am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802 (Nr. 33), gültig ab dem 23. Juni 2021.

Es gilt die 4. Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts **(Planzeichenverordnung – Plan-ZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 - Baulandmobilisierungsgesetz (BauMobG) am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802 (Nr. 33), gültig ab dem 23. Juni 2021.

VERFAHRENSVERMERKE

(Die Verfahrensvermerke werden zum Versand an die Träger öffentlicher Belange ergänzt.)

Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Mukraner Straße - 2. BA“ der Stadt Sassnitz

für den Bereich im Anemonenweg, der im Norden und Osten durch die Bebauung des Anemonenwegs im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Mukraner Straße - 2. BA“ der Stadt Sassnitz, im Süden durch die Schlossallee und im Westen durch den Spielplatz an der Schlossallee und das Grundstück Kiebitzwiese 5 umschlossen wird und im Einzelnen die Flurstücke 44/11 und 44/15 (Teilfläche) der Flur 3 in der Gemarkung Lancken umfasst

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

(Quelle: Geoportal M-V)

Begründung
(§9 (8) BauGB)

Entwurfsfassung
(für die Beteiligungen nach §3 (2) und §4 (2) BauGB)

(Oktober 2022)

OBER FREI RAUM PLANUNG

BÜRO FÜR
STADTENTWICKLUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG
UND GARTENARCHITEKTUR

Dipl.-Ing. Matthias Ober | Landschaftsarchitekt AK M-V

Klützer Straße 49 | 23942 Dassow | Telefon 038826-86590 | Mail: m.ober@ober-dassow.de

Inhaltsverzeichnis

1 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN ... 3
1.1 Flächennutzungsplan ... 5
1.2 Landschaftsplan ... 5
1.3 Schutzgebiete / Schutzobjekte ... 6
Natura 2000-Gebiete ... 6
Nationale Schutzgebiete ... 6
Sonstige Schutzobjekte ... 6
Baumschutzsatzung ... 6
2 LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES ... 7
3 PLANUNGSANLASS / -ZIEL ... 9
4 PLANUNGSINHALT ... 10
5 UMWELTBERICHT / EINGRIFFSREGELUNG ... 13
6 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE ... 14
7 ARTENSCHUTZ ... 16
8 WALD ... 16
9 ALTLASTEN ... 17
10 IMMISSIONSSCHUTZ ... 17
11 DENKMALSCHUTZ ... 17
12 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG ... 17
13 KINDERSPIEL ... 18
Beschlussvermerk ... 18

Anlage: Pflanzenliste „Klimabäume“ („Klimatolerante“ Stadtbaumarten)

1 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die Stadtvertretung der Stadt Sassnitz hat beschlossen, für den Bereich im Anemonenweg, der im Norden und Osten durch die Bebauung des Anemonenwegs im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Mukraner Straße - 2. BA“ der Stadt Sassnitz, im Süden durch die Schlossallee und im Westen durch den Spielplatz an der Schlossallee und das Grundstück Kiebitzwiese 5 umschlossen wird und im Einzelnen die Flurstücke 44/11 und 44/15 (Teilfläche) der Flur 3 in der Gemarkung Lancken umfasst, eine 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Mukraner Straße - 2. BA“ durchzuführen.

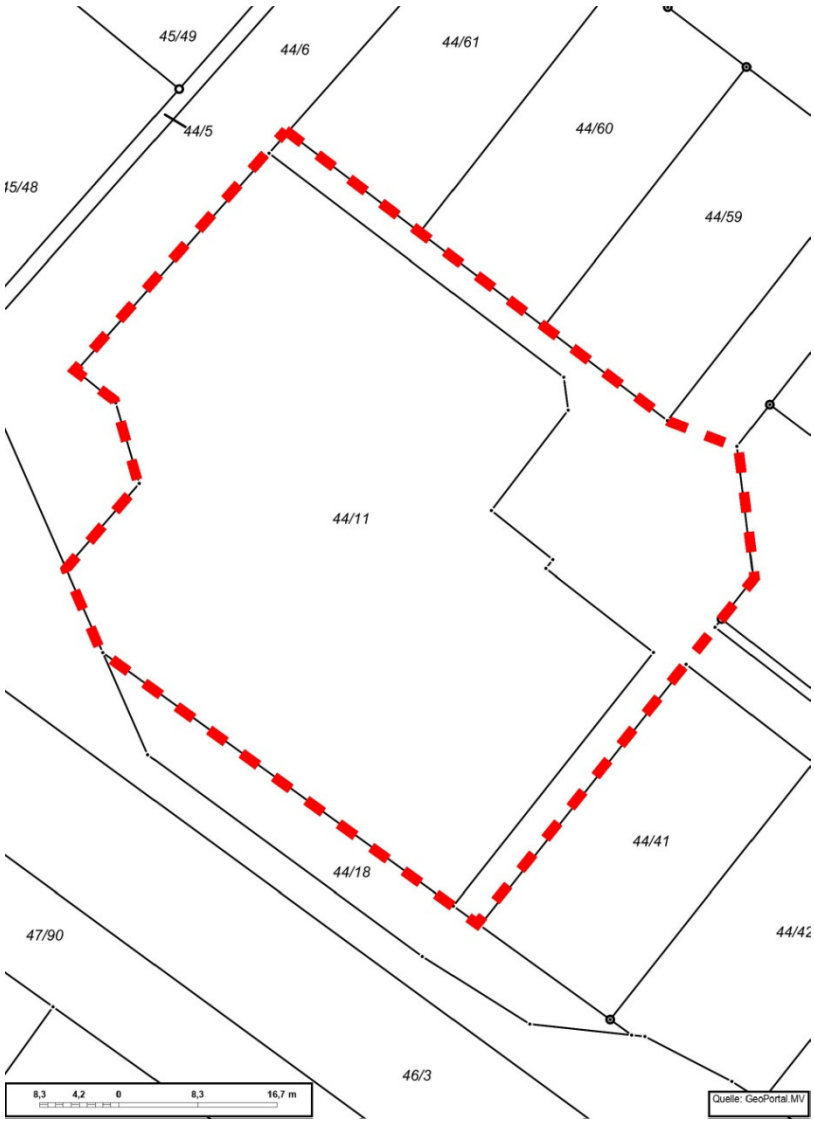
Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Im Plangeltungsbereich (Änderungsbereich) werden die Festsetzungen des B-Plans Nr. 4 in der seit dem 01.09.1994 rechtskräftigen Fassung, in der seit dem 18.07.2000 rechtskräftigen Fassung der 1. Änderung, in der seit dem 24.10.2000 rechtskräftigen Fassung der 2. Änderung sowie in der seit dem 15.06.2021 rechtskräftigen Fassung der 6. Änderung vollständig durch die 7. Änderung des B-Plans Nr. 4 ersetzt.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der Fassung der Neubekanntmachung des BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der ab 1. Oktober 2017 geltenden Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 2 G zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353),
- die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** 1990 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 27. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) in der ab 1. Oktober 2017 geltenden Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 2 - Baulandmobilisierungsgesetz (BauMobG) am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802 (Nr. 33), gültig ab dem 23. Juni 2021,
- die 4. Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts **(Planzeichenverordnung – Plan-ZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 - Baulandmobilisierungsgesetz (BauMobG) am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802 (Nr. 33), gültig ab dem 23. Juni 2021.

Der Geltungsbereich ist nachstehendem Lageplan zu entnehmen.



Übersichtsplan
Geltungsbereich 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 der Stadt Sassnitz

1.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz stellt für den zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 vorgesehenen Bereich bereits Wohnbauflächen dar. Die westlich und südlich angrenzenden Grünflächen sind nicht Bestandteil der Änderung des Bebauungsplanes. Damit entsprechen die Planungsabsichten der verbindlichen Bauleitplanung dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz

1.2 Landschaftsplan

Die Stadt Sassnitz verfügt über keinen Landschaftsplan.

1.3 Schutzgebiete / Schutzobjekte

Natura 2000-Gebiete

Es befinden sich weder im Plangeltungsbereich selbst noch in seinem direkten Wirkbereich **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung** oder **EU-Vogelschutzgebiete.**

Nationale Schutzgebiete

Es befinden sich weder im Plangeltungsbereich selbst noch in seinem direkten Wirkbereich **Landschaftsschutz-** oder **Naturschutzgebiete** noch **Biosphärenreservate.**

Sonstige Schutzobjekte

Im Plangeltungsbereich selbst und seiner direkten Umgebung befinden sich laut Landesportal keine nach § 20 NatSchAG M-V / §30 BNatSchG besonders geschützten Biotope oder Geotope.

Baumschutzsatzung

Der Schutz von Einzelbäumen ist durch die Baumschutzsatzung (Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen der Stadt Sassnitz) sowie durch § 18 NatSchAG geregelt.

Nach der Baumschutzsatzung sind Bäume vor allem zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aus allgemeinen naturschutzfachlichen Gründen zu erhalten. Mit einem Erhaltungsgebot belegt werden daher nur solche Bäume, die entweder eine für das Straßenbild prägende besondere städtebauliche Bedeutung haben oder die dem gesetzlichen Baumschutz unterliegen.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 sind keine geschützten Bäume betroffen. Der Baumbestand in den angrenzenden öffentlichen Grünflächen ist durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

2 LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES

Der Plangeltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 liegt in westlicher Randlage der Stadt Sassnitz und ist nachfolgendem Übersichtslageplan zu entnehmen.

Übersichtslageplan
7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 der Stadt Sassnitz
(Quelle: Geoportal MV)

Der Änderungsbereich befindet sich im südlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 4 am Anemonenweg. Er umfasst die Flurstücke 44/11 (vollständig, WR) und 44/15 (Teilfläche, Verkehrsflächen) der Flur 3 in der Gemarkung Lancken.

Im Plangeltungsbereich (Änderungsbereich) werden die Bebauungspläne Nr. 4 in der seit dem 01.09.1994 rechtskräftigen Fassung, in der seit dem 18.07.2000 rechtskräftigen Fassung der 1. Änderung, in der seit dem 24.10.2000 rechtskräftigen Fassung der 2. Änderung sowie in der seit dem 15.06.2021 rechtskräftigen Fassung der 6. Änderung zusammengeführt und vollständig durch die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 ersetzt.

Die Erschließungsanlagen wurden auf der Grundlage der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 zwischenzeitlich fertig gestellt. Die in diesem Zusammenhang vorgesehene Umverlegung des Leitungsbestandes auf dem Flurstück 44/11 im Baufeld 37 ist bisher nicht erfolgt.

Luftbild / Bestandsdarstellung
Plangeltungsbereich 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 der Stadt Sassnitz
(Quelle: Geoportal MV)

Das Flurstück 44/11 ist mit dem Bebauungsplan Nr. 4 in der Fassung der 2. Änderung als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen, bisher aber noch nicht bebaut. In dem angrenzenden Plangeltungsbereich der 6. Änderung sind zwischenzeitlich verschiedene Häuser errichtet worden, die auf den derzeitig verfügbaren Luftbildern aber noch nicht abgebildet sind. Auf dem vorstehenden Luftbild ist neben den Erschließungsanlagen zu erkennen, dass sich auf den bisher noch nicht bebauten Grundstücksflächen bereits Ruderalfluren mit einzelnen Siedlungsgebüschen und –gehölzen entwickelt haben.

3 PLANUNGSANLASS / -ZIEL

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Mukraner Straße - 2. BA“ der Stadt Sassnitz wurden Teile des Anemonenwegs überplant. Dabei wurde das bisherige Bebauungskonzept, das dort eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern vorsah, zugunsten einer offenen, bis zu 2-geschossigen Einfamilienhaus-Bebauung aufgegeben.

Eine südwestlich gelegene Fläche im Anemonenweg in Sassnitz (der westliche Abschnitt des Flurstücks 44/11 der Flur 3 in der Gemarkung Lancken) wurde dabei nicht neu überplant, so dass dort weiterhin die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Mukraner Straße - 2. BA“ der Stadt Sassnitz Anwendung finden. Die Festsetzungen sehen dort unter anderem eine geschlossene Bauweise in einem auf eine Mehrfamilienhausbebauung ausgerichteten Baufeld vor.

Diese Bauweise entspricht nicht mehr der Struktur der Umgebung, die sich zwischenzeitlich entsprechend den mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 festgesetzten städtebaulichen Zielen entwickelt.

Insbesondere die Festsetzung der geschlossenen Bauweise steht jedoch der Bebauung des westlichen Abschnitts des Flurstücks 44/11 der Flur 3 in der Gemarkung Lancken mit Einfamilienhäusern, die einen seitlichen Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken haben, entgegen.

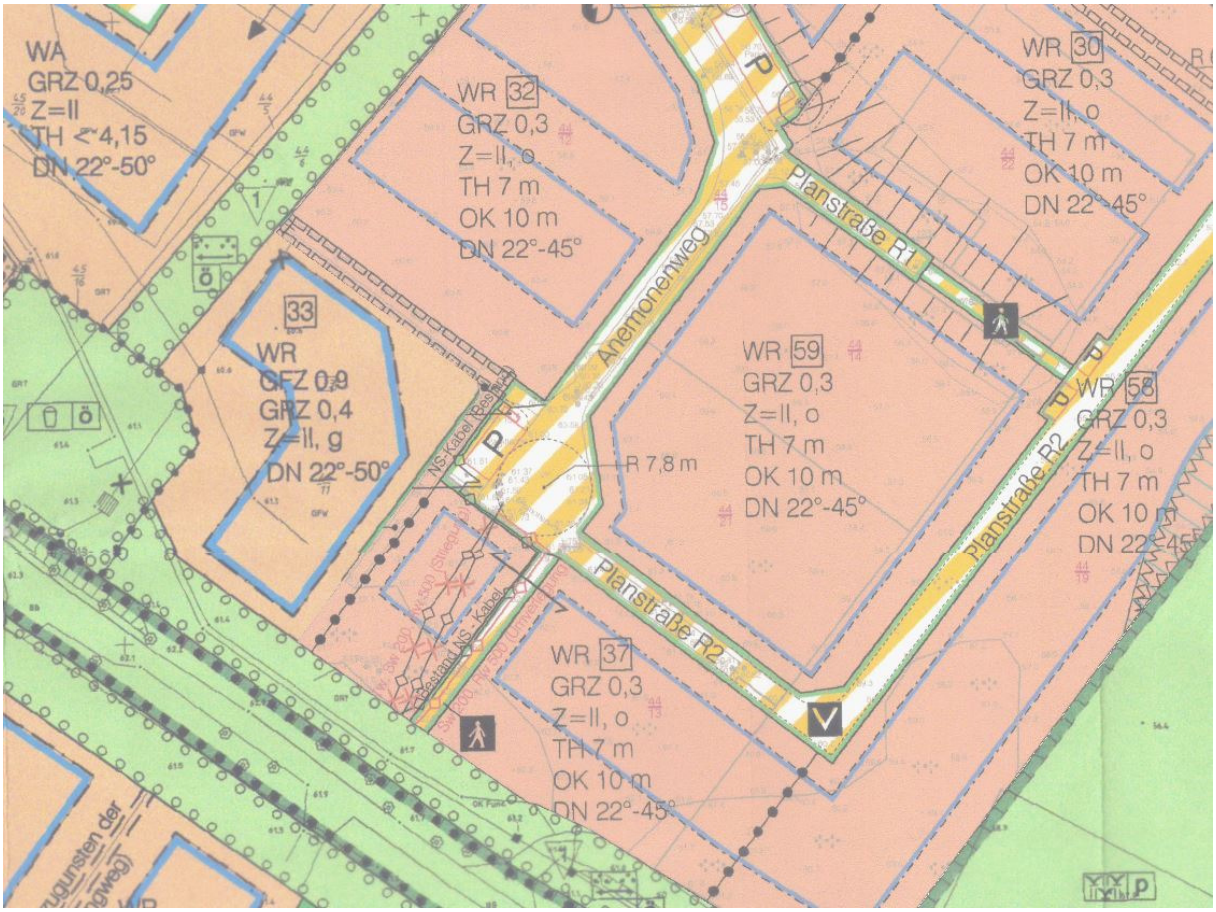
Das von der Stadt Sassnitz verfolgte Planungsziel ist daher die Anpassung an die mit der räumlich angrenzenden 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 definierte städtebauliche Struktur und damit die Aktivierung innerörtlicher Baulandpotentiale für eine Eigenheimbebauung in offener Bauweise unter Anpassung der Baugrenzen.

4 PLANUNGSINHALT

Im Plangeltungsbereich (Änderungsbereich) werden die Festsetzungen des B-Plans Nr. 4 in der seit dem 01.09.1994 rechtskräftigen Fassung, in der seit dem 18.07.2000 rechtskräftigen Fassung der 1. Änderung, in der seit dem 24.10.2000 rechtskräftigen Fassung der 2. Änderung sowie in der seit dem 15.06.2021 rechtskräftigen Fassung der 6. Änderung durch die Festsetzungen der 7. Änderung des B-Plans Nr. 4 wie folgt geändert;

- die Bebauungspläne Nr. 4 in der Fassung der 2. Änderung und Nr. 4 in der Fassung der 6. Änderung werden im Bereich der Flurstücke 44/11 (WR) und 44/15 (öffentl. Verkehrsfläche) zusammengeführt

Die bisherigen und derzeit rechtskräftigen Festsetzungen sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Das WR-Gebiet 33 und die öffentlichen Grünflächen liegen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4. Die WR-Gebiete 37, 32, 59, 58 und 30 sowie die Straßenverkehrsflächen liegen im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4.

Analog zur Festsetzungssystematik der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 werden die Festsetzungen für das WR-Gebiet 33 im Bereich des Flurstücks 44/11 wie folgt geändert;

- von geschlossener Bauweise zu offener Bauweise mit Einzelhäusern
- Reduzierung der GRZ von 0,40 auf 0,30, Verzicht auf Festsetzung einer GFZ
- Anpassung des Verlaufes der Baugrenzen an die Grundstücksgrenzen
- Zurücknahme der maximal zulässigen Dachneigung für Satteldächer von 50° auf 45°
- Festsetzung einer maximalen Traufhöhe (TH) und einer maximalen Gebäudehöhe (OK)

Mit diesen Anpassungen entspricht die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 nun den städtebaulichen Zielen zur Entwicklung von nachgefragten Wohnbauflächen für Einzelhäuser aus der vorangegangenen 6. Änderung für den angrenzenden Umgebungsbereich und dessen Festsetzungssystematik.

Darüber hinaus erfolgen mit der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 folgende Anpassungen und Ergänzungen;

- es werden zusätzlich 2-geschossige Wohnhäuser mit Flachdach zulässig
- der vorhandene Leitungsbestand (die mit dem BP 4-6 festgesetzte Umverlegung ist bisher nicht erfolgt) wird durch ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger gesichert
- die bisher im Bereich des Wendehammers festgesetzten Parkplätze sind entbehrlich, die Fläche wird dem WR-Gebiet 33 zugeschlagen
- das bisherige GFL-Recht GFL-1 wird als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt, die Fläche wird geringfügig nach Süden verbreitert
- Flachdächer von Wohngebäuden sind zu begrünen
- für die festgesetzten Baumpflanzungen sind „Klimabäume“ aus einer Auswahlliste zu verwenden

Mit der zukünftigen Zulässigkeit von **Wohngebäuden mit Flachdächern** sollen die Möglichkeiten zur Schaffung von Wohneigentum um eine zeitgemäße Bauform erweitert werden. Mit der vorgenommenen Beschränkung auf eine Zweigeschossigkeit und eine Gesamthöhe von 7,50m soll sichergestellt werden, dass sich diese Gebäude trotz ihrer Kubaturen in das städtebauliche Umfeld integrieren und hier keine bedrängende Wirkung erzeugen.

Mit dem Fortfall der bisherigen **Stellplatzflächen im Bereich des Wendehammers** und deren Flächenzuordnung zum Reinen Wohngebiet soll für das WR33 mit seiner großen und abgewinkelten Grundstücksfläche eine flexiblere Anordnung der Grundstückszufahrten ermöglicht werden.

Die bisher vorgesehene Umverlegung des umfangreichen Leitungsbestandes ist nach Abstimmung mit den Versorgungsträgern und dem Grundstückseigentümer nicht mehr erforderlich. Zukünftig erfolgt für die **Leitungstrassen** eine bündelnde Fläche als **Leitungsrecht (L 1)** zu Gunsten der Versorgungsträger. Die Fläche wird außerdem dem WR33 zugeordnet, wobei die in diesem Zusammenhang zulässigen Nutzungen durch örtliche Bauvorschriften geregelt sind. Die damit verbundenen Nutzungseinschränkungen werden von allen Beteiligten akzeptiert.

Mit der **Umwidmung des bisherigen GFL-Rechts** (GFL-1) in eine öffentliche Verkehrsfläche wird der Erschließungsfunktion der Fläche sowie den zwischenzeitlich eingetretenen veränderten Eigentumsverhältnissen Rechnung getragen.

Mit der verpflichtenden Festsetzung der **Begrünung der Flachdächer** sollen die mit dieser Bauweise gegebenen Möglichkeiten zur Eingriffsminimierung genutzt werden. Eine Kombination von Dachbegrünung und PV-Anlagen kann dabei realisiert werden und ist grundsätzlich zulässig.

Die ergänzende Festsetzung zur **Verwendung von „Klimabäumen“** dient unter Berücksichtigung der sich verändernden Klimaverhältnisse der Nachhaltigkeit der Pflanzbindung.

5 UMWELTBERICHT / EINGRIFFSREGELUNG

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. §18 BNatSchG Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und/oder das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen.

Eingriffe aufgrund eines Bebauungsplanes sind zu erwarten, wenn er bauliche oder sonstige Nutzungen i. S. der Eingriffsdefinition festsetzt. Bebauungspläne, die lediglich den baulichen Bestand oder zulässige, aber noch nicht realisierte Eingriffe festschreiben, Nutzungsänderungen im Bestand ermöglichen oder einzelne Nutzungen ausschließen, bereiten dagegen keine Eingriffe vor. Gleiches gilt bei Überplanungen bereits bebauter Bereiche, wenn die Änderung keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet.

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 werden keine Nutzungen vorbereitet, die über das bisher bereits mit der 2. bzw. 6 Änderung des Bebauungsplans Nr. 4. zulässige Maß der baulichen Nutzungen hinaus gehen. Für das WR 33 im Teilbereich der 2. Änderung wird die bisher zulässige GRZ von 0,4 auf 0,3 reduziert. Die bisher im nördlich angrenzenden WR 32 als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dargestellte Trasse wird zukünftig als Verkehrsfläche dargestellt. Die im Bereich des Wendehammers vorhandenen Stellplätze werden dem WR 33 zugeschlagen. Hier wird davon ausgegangen, dass damit im Verhältnis zu den ursprünglichen Festsetzungen und den daraus zu erwartenden Nutzungen keine zusätzliche Bodenversiegelung einher gehen. Alle weiteren Änderungen der Festsetzungen sind aufgrund ihres Charakters ebenfalls ohne Eingriffsrelevanz.

Eine zusätzliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt, von Flora und Fauna sowie für das Orts- und Landschaftsbild ist daher mit der Planänderung nicht verbunden.

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Planänderung entstehen über das mit der 4. und 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 bisher bereits zugelassene Maß hinaus keine zusätzliche Eingriffe in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt i.S.v. § 14 BNatSchG. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten diese zusätzlichen Eingriffe jedoch als vor der Planaufstellung/-änderung erfolgt bzw. zulässig. Entsprechend § 1a (3) BauGB ist ein Ausgleich deshalb nicht erforderlich.

Auf die Erstellung eines Umweltberichts sowie eine differenzierte Eingriffsbilanzierung wird daher verzichtet.

6 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Eine zusätzliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt, von Flora und Fauna sowie für das Orts- und Landschaftsbild ist mit der Planänderung nicht verbunden. Auf eine differenzierte Eingriffsbilanzierung wird daher verzichtet.

Unabhängig von dem Erfordernis zur Kompensation von Eingriffsfolgen sind Eingriffe in Natur und Landschaft grundsätzlich soweit möglich zu vermeiden oder zu minimieren. Hierzu ist folgendes zu beachten;

Für das Schutzgut Boden und Wasser sind im Rahmen der Baudurchführung folgende vermeidende und minimierende Regelwerke zu beachten resp. Maßnahmen umzusetzen:

- Erhalt und Schutz des Mutterbodens während der Bauphase gemäß § 202 BauGB
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731)
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden hinsichtlich der Bodenfeuchtigkeit
- Beseitigung und Verdichtung im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich verdichteter bzw. versiegelter Böden

Für die Betriebsphase sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen umzusetzen:

- Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- Verwendung einer Dachbegrünung zur Retention von Niederschlägen, Abflussverzögerung sowie Reinigung des Niederschlagswassers

Für das Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften) sind im Zusammenhang mit der Umsetzung von Baumaßnahmen Beeinträchtigungen oder Schädigungen von zu erhaltenden Gehölzen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen zu vermeiden. Gegebenenfalls sind Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu ergreifen.

Für die mit dem Bebauungsplan nach §9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Baumpflanzungen sind die in der Anlage „Pflanzenliste „Klimabäume“ („Klimatolerante“ Stadtbaumarten) zur Auswahl aufgeführten Baumarten zu verwenden, die nach derzeitigem Kenntnisstand mit den besonderen innerstädtischen Standortbedingungen und den sich aus dem Klimawandel ergebenden Anforderungen besser zurechtkommen.

Durch den Klimawandel verursachte steigende Temperaturen führen zu längeren Wärme- und Hitzeperioden mit entsprechend erhöhten Strahlungswerten, steigender Luft- und Bodentrockenheit sowie einer Häufung und Verstärkung von Extremwetterereignissen wie Starkregen und Stürmen und längeren Frostperioden und vermehrt auftretenden Spätfrösten.

Die in der Pflanzenliste „Klimabäumen“ aufgeführten Baumarten sind extrem gesund, frosthart, hitzeresistent sowie stadtklima- und windfest. Die Verwendung von entsprechenden Baumarten führt darüber hinaus auf Dauer zu Kosten- und Pflegeeinsparungen.

Die mit dem Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen bzw. nach Nutzungsbeginn der Gebäude durchzuführen. Für die Gehölzpflanzungen ist eine einjährige Fertigstellungspflege und eine sich anschließende zweijährige Entwicklungspflege vorzusehen.

7 ARTENSCHUTZ

Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde aufgrund zahlreicher Änderungen und sich bereits entwickelten Ruderalfluren mit Siedlungsgebüschen und -Gehölzen durch das Büro Lämmel Landschaftsarchitektur (Kai Lämmel, Landschaftsarchitekt, 25.01.2019) ein Artenschutzfachbeitrag (AFB) erstellt. Im Ergebnis der Prüfung wird festgestellt, dass ein Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG unter Einhaltung der gängigen Zeitfenster für eine Rodung von Gehölzen und die Beräumung der Flächen insgesamt nicht zu erwarten ist. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF – Maßnahmen) sind nicht erforderlich. Der AFB kann über nachstehenden Link eingesehen werden:

https://www.b-plan-services.de/bplanpool/document/5879/download/Artenschutzfachbeitrag.pdf

Für die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 wird davon ausgegangen, dass diese Einschätzungen weiterhin zutreffend sind.

Zur Verhinderung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG i. V. m. § 44 (5) BNatSchG ist bei Umsetzung der Planung grundsätzlich Folgendes zu beachten:

- Die Fällung von Bäumen ist zwischen dem 01.12. und 28./29.02 durchzuführen (Fledermausschutz).
- Die Beseitigung sonstiger Gehölze (Sträucher, Jungwuchs) ist zwischen dem 01.10. und 28./29.02. vorzunehmen (Vogelschutz).

Dabei sollten die Arbeiten grundsätzlich innerhalb eines kompakten Zeitfensters durchgeführt werden. Der Nist- und Brutschutz von Vögeln ist dabei unmittelbar sicher zu stellen.

Von den Zeiträumen kann abgewichen werden, wenn durch Kartierung und Negativnachweis gesichert ist, dass Spalten (Fledermäuse) oder Nester (Vögel) nicht besetzt sind.

8 WALD

Wald ist durch das Planverfahren zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 weder innerhalb des Plangeltungsbereiches noch im direkten Umfeld betroffen.

9 ALTLASTEN

Der Stadt Sassnitz sind für den Plangeltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 selbst sowie dessen näherer Umgebung keine Altlasten bekannt.

10 IMMISSIONSSCHUTZ

Belange des Immissionsschutzes sind für den Plangeltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 nicht von Relevanz.

11 DENKMALSCHUTZ

Für den Plangeltungsbereich gilt das Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

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 gemäß §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. §11 Abs.3 DSchG M-V).

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr.1 vom 14.01. 1998, S.12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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.

12 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die Erschließung sowie Ver- und Entsorgung des Plangeltungsbereichs der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 erfolgt über den Anemonenweg und ist bereits hergestellt. Gleiches gilt für die Löschwasserversorgung.

Die dabei nach den Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes vorzunehmende Umverlegung des in der Verlängerung des Anemonenwegs durch

das Baufeld Nr. 37 verlaufenden Leitungsbestandes ist im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen bisher nicht erfolgt. In Vorbereitung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 hat die Stadt Sassnitz hierzu eine Abstimmung mit den Leitungsträgern durchgeführt. Im Ergebnis ist vorgesehen, dass auf die ursprünglich vorgesehene Leitungsumlegung verzichtet werden kann. Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes wird auf die Festsetzung eines Baufeldes verzichtet. Der Bereich der Leitungstrassen wird im Bereich des WR zukünftig insgesamt durch ein Leitungsrecht (GFL L1) zugunsten der Versorgungsunternehmen gesichert. Dies umfasst neben einem Verzicht auf die Errichtung von Gebäuden das Recht der Versorgungsträger auf eine Kontrolle und Unterhaltung des Leitungsbestandes. Innerhalb des festgesetzten Leitungsrechts sind die Anlage von Stellplatzflächen, die Errichtung von Carports sowie eine gärtnerische Gestaltung unter Verwendung von flachwurzelnden Bäumen und Sträuchern möglich.

13 KINDERSPIEL

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde in unmittelbarer Nachbarschaft westlich des Plangeltungsbereiches der 7. Änderung eine öffentliche Grünfläche mit einen Spielplatz ausgewiesen, der an dieser Stelle realisiert worden ist. Die Entwicklung eines weiteren Angebotes für das Kinderspiel ist daher im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 entbehrlich.

Beschlussvermerk

Die vorstehende Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 der Stadt Sassnitz wurde am

.....……...……. gebilligt.

Sassnitz, den .....……...……

Siegel .....

Bürgermeister

Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Mukraner Straße - 2. BA“ der Stadt Sassnitz

Anlage:

Pflanzenliste „Klimabäume“ („klimatolerante“ Stadtbaumarten) (Auswahl-Liste)

Bäume 3. Ordnung (Kleinkronige Bäume, 7-12/15m)

Acer buergerianum (Dreispitziger Ahorn)
Acer monspessulanum (Französischer Ahorn) ❋
Amelanchier lamarckii (Kupfer-Felsenbirne) ❋
Carpinus betulus „Frans Fontaine“ (Säulen-Hainbuche)
Carpinus betulus „Lucas“ (Säulen-Hainbuche)
Cercis siliquastrum (Gewöhnlicher Judasbaum)
Cornus mas (Kornelkirsche) ❋
Crataegus lavallei „Carrierei“ (Apfel-Dorn) ❋
Fraxinus ornus (Blumen-Esche) ❋
Koelreuteria paniculata (Blasenbaum) ❋
Malus tschonoskii (Scharlach-Apfel) ❋
Mespilus germanica (Echte Mispel) ❋
Pinus mugo (Berg-Kiefer)
Pyrus salicifolia (Weidenblättrige Birne) ❋
Sorbus aria „Magnifica“ (Echte Mehlbeere) ❋
Tilia mongolica (Mongolische Linde)

Bäume 2. Ordnung (Mittelgroße Bäume, 12/15-20m)

Acer campestre (Feld-Ahorn) ❋
Acer cappadocicum „Rubrum“ (Kolchischer Ahorn)
Acer freemanii „Autum Blaze“ (Herbst-Flammen-Ahorn)
Acer rubrum (Rot-Ahorn) ❋
Alnus spaethii (Purpur-Erle) ❋
Carpinus betulus (Hainbuche)
Carpinus betulus „Fastigiata“ (Pyramiden-Hainbuche)
Corylus colurna (Baum-Hasel) ❋
Fraxinus angustifolia „Raywood“ (Schmalblättrige Esche)
Fraxinus pensylvanica „Summit“ (Grün-Esche)
Gleditsia triacanthos „Skyline“ (Säulen-Gleditschie) ❋
Gleditsia triacanthos „Sunburst“ (Gold-Gleditschie) ❋
Gymnocladus dioicus (Geweihbaum)
Nyssa sylvatica (Tupelobaum) ❋
Ostrya capinifolia (Hopfenbuche)
Quercus palustris (Sumpf-Eiche)
Sophora japonica (Japanischer Schurbaum) ❋
Tilia cordata „Grennspire“ (Stadt-Linde) ❋
Tilia euchlora (Krim-Linde) ❋
Zelkowva serrata „Grenn Vase“ (Japanische Zelkove)

<u>Bäume 1. Ordnung</u> (Großbäume, 20-40m)

Castanea sativa (Edel-Kastanie) ❋
Celtis australis (Südlicher Zürgelbaum)
Ginkgo biloba (Fächerblattbaum)
Pinus sylvestris (Föhre/Wald-Kiefer)
Platanus acerifolia (Platane)
Quercus cerris (Zerr-Eiche)
Quercus frainetto (Ungarische Eiche)
Quercus rubra (Amerikanische Rot-Eiche)
Robinia pseudoacacia „Bessoniana“ (Kegel-Robinie) ❋
Robinia pseudoacacia „Nyirsegi“ (Robinie) ❋
Tilia tomentosa (Silber-Linde) ❋
Tilia tomentosa “Brabant“ (Brabanter Silber-Linde) ❋

❋ = Baumart mit besonderer Bedeutung für Insekten (Insektenfutter/Bienennährpflanze)

<u>Erläuterung</u>

Vorstehende Baumartenauswahl basiert auf der KlimaArtenMatrix für Stadtbaumarten (KLAM-Stadt) aus der Sonderveröffentlichung „Gehölze im Klimawandel“ beim Bund deutscher Baumschulen 2009.

Daraus übernommen wurde hier eine Auswahl an Bäumen, die auf der Grundlage jahrelanger Forschungsergebnisse und Baumschulerfahrungen nach den Kriterien „Trockentoleranz„ und „Winterhärte“ „sehr gut geeignet“ (Matrix-Bewertungen 1.1 und 1.2) oder „gut geeignet“ (Matrix-Bewertungen 1.3, 2.1 und 2.2) sind (mit 2.3 bis 4.4 weniger geeignete Bäume sind hier nicht berücksichtigt worden) und die sich voraussichtlich dementsprechend besser dem Klimawandel anpassen können als die bislang verwendeten Stadtbaumarten.

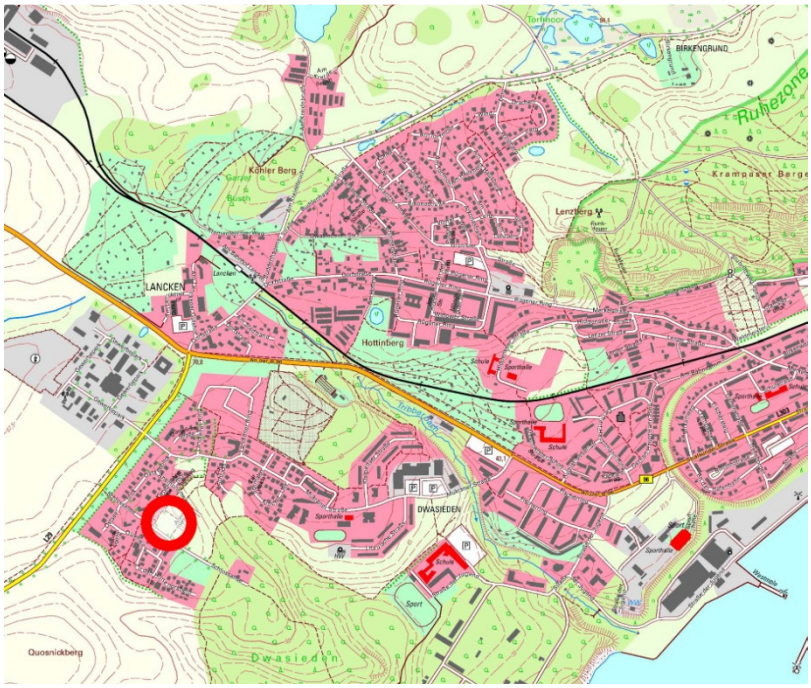
Die vorstehende Baumartenauswahl kann nicht die einer Pflanzung vorauszugehende Beurteilung des jeweils geplanten Baumstandortes hinsichtlich seiner Standorteigenschaften und die davon abhängige Auswahl der zu pflanzenden Baumart ersetzen!

Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Mukraner Straße - 2. BA“ der Stadt Sassnitz

für den Bereich im Anemonenweg, der im Norden und Osten durch die Bebauung des Anemonenwegs im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Mukraner Straße - 2. BA“ der Stadt Sassnitz, im Süden durch die Schlossallee und im Westen durch den Spielplatz an der Schlossallee und das Grundstück Kiebitzwiese 5 umschlossen wird und im Einzelnen die Flurstücke 44/11 und 44/15 (Teilfläche) der Flur 3 in der Gemarkung Lancken umfasst

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)
ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Aufgrund der §§ 10 und 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der Fassung der Neubekanntmachung des BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der ab 1. Oktober 2017 geltenden Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 2 G zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Sassnitz vom ..... folgende Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Mukraner Straße, 2. BA", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B-Text) sowie örtlichen Bauvorschriften, als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.



Übersichtslageplan
(Quelle: Geoportal M-V)

Entwurfsfassung
(für die Beteiligungen nach §3 (2) und §4 (2) BauGB)

(Oktober 2022)

OBER FREI RAUM PLANUNG

BÜRO FÜR
STADTENTWICKLUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG
UND GARTENARCHITEKTUR

Dipl.-Ing. Matthias Ober | Landschaftsarchitekt AK M-V

Klützer Straße 49 | 23942 Dassow | Telefon 038826-86590 | Mail: m.ober@ober-dassow.de

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1: 500

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WR	Reine Wohngebiete	(§ 3 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH	Traufhöhe als Höchstmaß über Gelände (sh. Teil B - Text, Nr. 1.2)	
OK	Oberkante als Höchstmaß über Gelände (sh. Teil B - Text, Nr. 1.2)	
DN	Dachneigung (sh. Teil B - Text, Nr. + 6.1)	(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

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

o	offene Bauweise
	Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Verkehrsberuhigter Bereich

Fußgängerbereich

VERSORGUNGSANLAGEN, ABFALLENTSORGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG, ABLAGERUNGEN
Anlagen im öffentlichen Raum:

Mülltonnen-Bereitstellungsplatz im Straßenseitenraum

(Benutzung am Abholtag) (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

vorhandene Stromversorgungsanlage (Trafo, Schaltschrank) (§ 9 Abs. 6 BauGB)

GEH-, FAHR UND LEITUNGSRECHTE

Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

L1 Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Änderungsbereich, Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (7. Änderung)

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN

.60,62 Höhenangabe Bestand (sh. Teil B – Text, Nr. 1.2)

Textliche Festsetzungen (Teil B – Text)

Im Plangeltungsbereich (Änderungsbereich) werden die Festsetzungen des B-Plans Nr. 4 in der seit dem 01.09.1994 rechtskräftigen Fassung, in der seit dem 18.07.2000 rechtskräftigen Fassung der 1. Änderung, in der seit dem 24.10.2000 rechtskräftigen Fassung der 2. Änderung sowie in der seit dem 15.06.2021 rechtskräftigen Fassung der 6. Änderung vollständig durch die nachstehenden Festsetzungen der 7. Änderung des B-Plans Nr. 4 ersetzt.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

1.1 Reine Wohngebiete

Für die Reinen Wohngebiete (WR) gelten die Vorschriften der §§ 3, 12-14 BauNVO mit der Maßgabe, dass kleine Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans sind (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
Die Überschreitung der zulässigen GRZ ist durch die Grundfläche der nach §19 (4) Satz 1 BauNVO zuzurechnenden Anlagen um bis zu 50% zulässig (§ 19 (4) Satz 2 BauNVO).

1.2 Dachformen / Höhe baulicher Anlagen / Höhenbezug (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Dächer der Wohngebäude können als Satteldach (einschließlich Walm- oder Krüppelwalmdach) oder Flachdach ausgebildet werden.

1.2.1 Gebäude mit Satteldächern

Gebäude mit Satteldächern sind mit einer Dachneigung (DN) von 22-45°, einer maximalen Traufhöhe (TH) von 7,00m und einer maximalen Gebäudehöhe (OK) von 10,00m zu errichten.
Als Traufhöhe gilt die Höhenlage der Schnittlinie der Dachaußenhaut mit der aufgehenden Fassade.

1.2.2 Gebäude mit Flachdächern

Gebäude mit Flachdächern sind mit einer Dachneigung (DN) von bis zu maximal 5° anzulegen. Für Gebäude mit Flachdach beträgt die maximale Gebäudehöhe (OK) 7,50m und ist durch die Oberkante der Dachaußenhaut definiert. Bei der Anlage einer genutzten Dachterrasse darf diese Höhe auf einer Fläche von maximal 15qm für die Ausbildung eines Dachaufgangs mit Abstellraum um maximal 2,50m überschritten werden. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe von 7,50m ist außerdem um maximal 1,00m für die Errichtung einer Attika oder einer durchsichtigen Absturzsicherung zulässig.

Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen und die Höhenlage der Geländeoberfläche i. S. d. LBauO M-V ist das Höhenniveau des natürlich anstehenden Geländes im Mittelpunkt der überbaubaren Fläche des Baugrundstücks nach den in Teil A gekennzeichneten Höhenangaben. Liegt das maßgebliche Höhenniveau des Baugrundstücks tiefer als die Verkehrsfläche im Mittelpunkt des Anschlussbereichs (Grundstückszufahrt) an das jeweilige Baugrundstück, so ist eine Überschreitung zugelassenen Bauhöhen (TH, OK) um diese Höhendifferenz allgemein zulässig.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Für Vorbauten (Veranden, Erker), die insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Gebäudebreite einnehmen, kann ein (straßenseitiges) Vortreten vor die Baugrenzen bis max. 1,50 m zugelassen werden.
Für Gebäudeteile, die zu mehr als 60% ihrer Außenflächen verglast sind, sowie für Balkone und ebenerdigen Terrassen kann eine Überschreitung der rückwärtigen (straßenabgewandten) Baugrenzen bis max. 1,50 m als Ausnahme zugelassen werden. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Stellplätze sind auch außerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

2.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i. S. v. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNVO die Gebäude sind, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nur zulässig mit einem Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie.
Die Zulässigkeit von Nebenanlagen i. S .v. § 14 (2) BauNVO bleibt unberührt. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

3. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem Baugebiet WR 33 sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

4. Planungen, Nutzungsregelungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25a und b BauGB)

4.1 Befestigung von privaten Grundstückszufahrten und Stellplatzflächen (§9 (1) Nr. 20 BauGB)
Alle privaten Grundstückszufahrten und nicht überdachte Stellplatzflächen sind mit Ausnahme der Fahrspuren in versickerungsfähiger Bauweise anzulegen. Dafür können Schotterrasen, Rasengittersteine und Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken und/oder ein großporiges- bzw. offenfugiges Pflaster verwendet werden. Davon abweichend sind wasserundurchlässige Bauweisen zulässig, sofern das Oberflächenwasser innerhalb der angrenzenden gärtnerisch gestalteten Flächen versickert wird.

4.2 Dachbegrünungen (§9 (1) Nr. 20 BauGB i.V. mit Nr. 25a+b BauGB)
Im WR 33 sind Flachdächer von Wohngebäuden und von Nebenanlagen i. S. v. § 23 (5) BauNVO (z. B. Garagen, Carports) bei einer Dachneigung von bis zu 10° mit einer mind. extensiven Dachbegrünung nach den FFL-Richtlinien für Dachbegrünungen zu begrünen und zu erhalten. Die untergeordnete Anlage von Aufenthaltsbereichen/Dachterrassen sowie eine zusätzliche Errichtung von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie - Photovoltaik, Warmwasseranlagen – sind zulässig. Von der Verpflichtung der Dachbegrünung ausgenommen sind die Dachflächen des Erdgeschosses, die durch den Versatz mit dem darüber liegenden Geschoss entstehen.

4.3 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen (§9 (1) Nr. 20 BauGB i.V. mit §9 (1) Nr. 25a BauGB i.V. mit §1a BauGB)
Auf den im WR 33 nicht überbauten Grundstücksflächen sind je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum (1. Ordnung) oder zwei mittelgroße bis kleine Laubbäume (2. + 3. Ordnung) zu pflanzen. Die dazu zur Auswahl stehenden Baumarten sind der Pflanzenliste „Klimabäume“ (Anlage zur Begründung) zu entnehmen. Alle Pflanzungen sind in den jeweils genannten Mindestqualitäten vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

4.4 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
Abgrabungen oder Aufschüttungen sind nur bis zur Höhenlage der Verkehrsfläche im Mittelpunkt des Anschlussbereichs (Grundstückszufahrt) an das jeweilige Baugrundstück zulässig. Die Geländeverhältnisse zur Straße oder zu den Nachbargrundstücken dürfen dabei nicht beeinträchtigt werden.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 3 LBauO-MV)

1. Abweichend von der in Teil B-Text Nr. 1.2 festgesetzten Dachneigung können Nebenanlagen i. S. v. § 23 (5) BauNVO (z. B. Garagen, Carports) auch mit Flachdächern oder mit bis zu 22° geneigten Pult- oder Satteldächern errichtet werden.

2. Folgende Materialien sind als von außen sichtbare Baustoffe nicht zugelassen:
- Imitationen natürlicher Baustoffe, ausgenommen Dachziegel und kleinformatige zementgebundene Dachplatten (als Schieferersatz).
- Undurchsichtige Baustoffe mit glänzender, glasierter oder spiegelnder Oberfläche (ausgenommen Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie - Photovoltaik, Warmwasseranlagen).
- Durchscheinende Kunststoffe und farbige Glasbausteine.

3. Mülltonnenstellplätze sind gestalterisch in die Bau- und Grünanlagen einzubinden. Nicht umfriedete Mülltonnenstellplätze sind unzulässig. Die Müllbereitstellungsplätze im öffentlichen Raum sind durch eine 0,5 m breite, einreihige Laubgehölz-Schnitthecke oder ein mit Kletterpflanzen begrüntes Rankgerüst gegenüber den anliegenden Baugrundstücken abzuschirmen.

4. Grundstückseinfriedigungen (einschließlich Hecken) müssen einen Abstand von mindestens 0,30 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Grundstückseinfriedungen, die sichteinschränkend wirken (geschlossene Zäune, Hecken), dürfen in einem Bereich von 5 m beidseitig von Straßeneinmündungen und von Grundstückszufahrten eine Höhe/Wuchshöhe von maximal von 0,80 m nicht überschreiten.

5. Sofern auf den Flachdächern von Wohngebäuden Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie - Photovoltaik, Warmwasseranlagen – errichtet werden, sind diese durch die Ausbildung einer Attika derart optisch abzuschirmen, dass sie vom öffentlichen Raum aus nicht wahrnehmbar sind. Auf den Satteldächern von Wohngebäuden sind die Anlagen entsprechend der jeweiligen Dachneigung anzubringen.

6 Im Bereich des Leitungsrechtes zu Gunsten der Versorgungsunternehmen (GFL L1) ist aufgrund des umfangreichen Leitungsbestandes ausschließlich eine gärtnerische Gestaltung sowie die Errichtung von Stellplätzen und Carports zulässig.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§9 (6) BauGB)

Bodendenkmalschutz
Für den Plangeltungsbereich gilt das Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern. 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 gemäß §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. §11 Abs.3 DSchG M-V).
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr.1 vom 14.01. 1998, S.12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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.

IV. HINWEISE

Artenschutzrechtliche Hinweise

Die Fällung von Bäumen (§39 BNatSchG) und das Roden von Sträuchern und Gebüschen ist nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 01. März des jeweils darauf folgenden Jahres zulässig und sollte dabei grundsätzlich innerhalb eines kompakten Zeitfensters durchgeführt werden. Der Nist- und Brutschutz von Vögeln ist dabei unmittelbar sicher zu stellen.

Darüber hinaus werden folgende, allgemein zu berücksichtigende Hinweise gegeben:

1. Die Anforderungen der **DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen"** sind einzuhalten.

2. Die festgesetzten **Pflanzgebote** sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen bzw. nach Nutzungsbeginn der Gebäude durchzuführen. Für die Gehölzpflanzungen ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von insgesamt 3 Jahren vorzusehen.

3. **Gemeindliche Satzungen und sonstige Vorschriften**

Für den Plangeltungsbereich gelten ergänzend folgende Satzungen der Stadt Sassnitz:

- **Baumschutzsatzung** zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen

- **Stellplatzsatzung** über die Herstellung notwendiger Stellplätze

Die Satzungen der Stadt Sassnitz und sonstige der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. ä.) können während der Dienststunden in der Bauverwaltung der Stadt Sassnitz, Hauptstraße 34, 18546 Sassnitz eingesehen werden.

4. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes verstößt (§ 84 LBauO M-V).

Es gilt die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** 1990 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 27. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) in der ab 1. Oktober 2017 geltenden Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 2 - Baulandmobilisierungsgesetz (BauMobG) am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802 (Nr. 33), gültig ab dem 23. Juni 2021.

Es gilt die 4. Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts **(Planzeichenverordnung – Plan-ZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 - Baulandmobilisierungsgesetz (BauMobG) am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802 (Nr. 33), gültig ab dem 23. Juni 2021.

VERFAHRENSVERMERKE

(Die Verfahrensvermerke werden zum Versand an die Träger öffentlicher Belange ergänzt.)