

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 37 85 64
Fax: 0721 56 8888 81

18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 203 496
Fax: 03831 203 498

www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

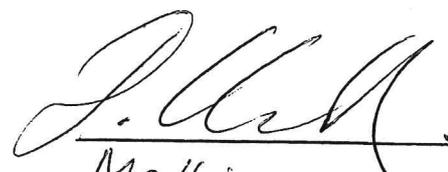
1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 2 "Strand und Kuranlagen"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht

Gemeinde Ostseebad Baabe / Rügen

Satzungsexemplar




Matthias
Bürgermeister



Mathis
Bürgermeister

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele und Grundlagen der Planung.....	2
1.1) Lage des Plangebiets / Umfang der Änderungen.....	2
1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung.....	3
1.2.1) Planungsziele.....	3
1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen.....	3
1.3.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
1.3.2) Aussagen im Landschaftsplan.....	4
1.4) Bestandsaufnahme.....	4
1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	4
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	4
1.4.3) Bemessungshochwasser.....	5
1.5) Abwägungsrelevante Belange.....	5
2. Planung.....	5
2.1) Städtebauliche Planung.....	5
2.2) Flächenbilanz.....	6
2.3) Erschließung.....	6
3. Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	6

1. Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Lage des Plangebiets / Umfang der Änderungen

Das Plangebiet (Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung) umfasst den Bereich des Inselparadieses am Ende des Fritz-Reuter-Wegs mit den Flurstücken 88/3, 88/5, 88/9, 88/10, 88/11, 88/12, 88/13, 88/14, 88/19, 88/32 (teilw.), 89 (teilw.) der Gemarkung Baabe, Flur 2. Das Plangebiet (Änderungsbereich) umfasst 0,62 ha.

Die Planung erstreckt sich auf einen räumlich vergleichsweise kleinen Teilbereich des bestandskräftigen B-Plans Nr 2. Geändert werden

- die Abgrenzung von Verkehrsfläche und Baugebiet wird gemäß der inzwischen vorliegenden Erschließungsplanung angepasst,
- das Baufenster wird der vorliegenden Hochbauplanung angepasst und dabei in 2 Teilflächen aufgetrennt, um den geplanten öffentlichen Fußweg in den südlich angrenzenden Kurpark zu berücksichtigen,
- prägende Einzelbäume werden mit Erhaltungsgebot belegt,
- die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2A „Kurpark“ durch eine ersetzende Überlagerung faktisch aus den Bebauungsplan Nr. 2 herausgelösten Flächen werden im Zuge einer Ergänzung gemäß dem erfolgten Flächentausch zwischen der Gemeinde und dem privaten Vorhabenträger wieder hineingenommen.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise werden unverändert

übernommen.

Die Planzeichnung der Änderung beruht auf der Planzeichnung des bestandskräftigen B-Plans, die im Folgenden nachrichtlich abgebildet wird (vgl. Abbildung 1). Für den Änderungsbereich wird ergänzend ein differenzierter Lage- und Höhenplan (11/2008) mit aktueller Katasterdarstellung hinterlegt, der durch das Vermessungsbüro Krawutschke Meißner Schönemann gefertigt wurde.

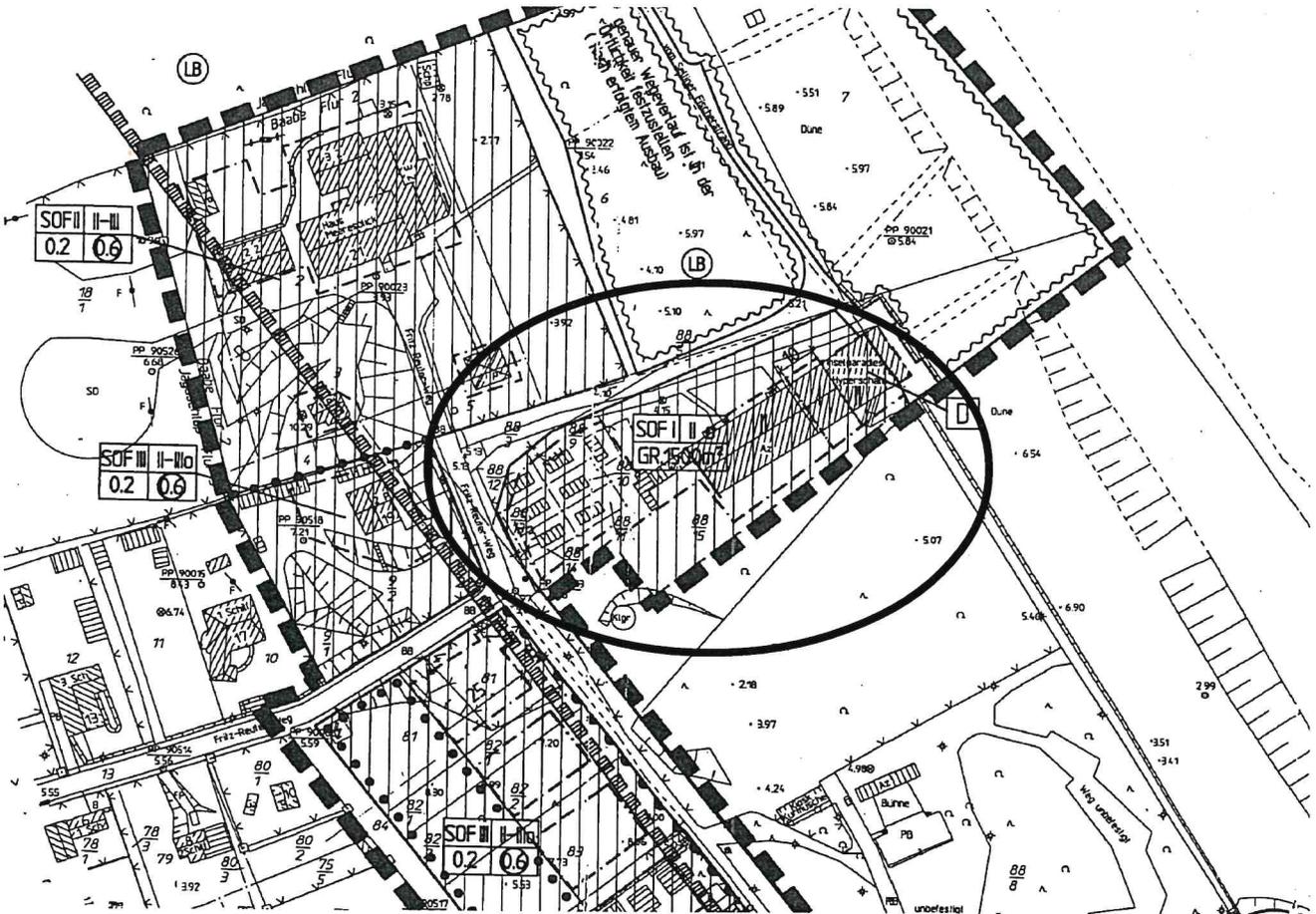


Abbildung 1: Ursprungsfassung B-Plan Nr. 2 mit Lage des Änderungsbereichs (ohne Maßstab)

1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung

1.2.1) Planungsziele

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Absicherung der Neubebauung des Areals unter Berücksichtigung der inzwischen erstellten Erschließungsplanung (mit Zweckbelegung und Verlauf der öffentlichen Wege).

Da die Planung der Verbesserung der Nutzbarkeit und Bebaubarkeit im Innenbereich dient, wird das Verfahren nach § 13a BauGB angewandt. Es handelt sich um ein bebautes bzw. nach dem Abriss der früheren Bungalows baulich vorgeprägtes Grundstück. Der Schwellenwert des § 13a (1) Nr. 1 BauGB von 20.000 qm Grundfläche wird nicht erreicht. Es ist nicht erkennbar, dass Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

1.3.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Ostseebad Baabe liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor, der den Bereich als sonstiges Sondergebiet SO 1 „Feriengebiet“ (Beherrschung mit Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen, öffentliche Einrichtungen sowie untergeordnet Wohnnutzung) ausweist.

Der B-Plan Nr. 2 sowie die 1. Änderung und Ergänzung spezifizieren für den Geltungsbereich die dargestellten Nutzungen und sind damit aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

1.3.2) Aussagen im Landschaftsplan

Für die Gemeinde Ostseebad Baabe liegt kein Landschaftsplan vor.

1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Im Plangebiet besteht das ehemalige Inselparadies, von dem die denkmalgeschützte Hyperschale des Schalenbaupioniers Müther erhalten ist. Das direkt an der Strandpromenade markant aufragende Gebäude prägt die seeseitige Erscheinung des Ostseebades. Die angrenzenden Flächen, die mit wenig ansehnlichen Funktionsgebäuden sowie einigen Ferienbungalows bebaut waren, wurden bereits vor mehreren Jahren beräumt. Derzeit laufen die Bauarbeiten zur Herstellung der öffentlichen Wegeflächen als Vorbereitung für die geplante Neubebauung.

Südlich schließt sich an das Plangebiet der erst vor wenigen Jahren instandgesetzte bzw. teilweise neu gestaltete Kurpark des Ostseebades an. Nördlich wurde jüngst die Ferienanlage Meeresblick neu errichtet.

Der bestandskräftige Bebauungsplan Nr. 2 „Strand und Kuranlagen“ (vgl. Abbildung 1, in Kraft seit 11/1998) setzt für den Planbereich ein Sonstiges Sondergebiet *Fremdenverkehr* (SOF I) fest. Zugelassen wird eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer zulässigen Grundfläche von bis zu 1.500 qm. Die Hyperschale ist als Denkmal gekennzeichnet. Direkt angrenzend an die Hyperschale ist in einem 10m breiten Bereich die Bebauung auf eine Eingeschossigkeit eingeschränkt, um eine optische Fuge zum Mütherbau zu erhalten.

Der im April 2006 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 2A „Kurpark“ (Abbildung 2) hob mit seinen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 hineingreifenden Festlegungen das Baugebiet bzw. das Baufenster im südwestlichen Planbereich auf. Seinerzeit beabsichtigte die Gemeinde eine Erweiterung des Kurparks, um eine direkte Anbindung dessen innerer Wege an den Fritz-Reuter-Weg zu ermöglichen.

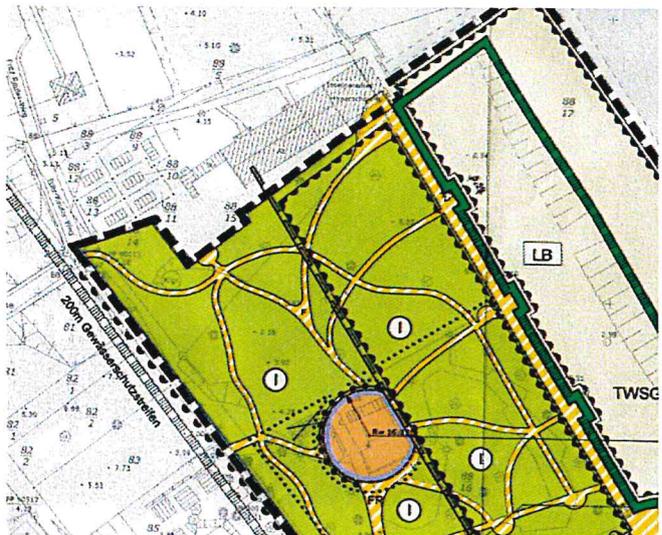


Abbildung 2: B-Plan 2A "Kurpark", Ausschnitt ohne Maßstab

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage Baabe, Schutzgebiete befinden sich im näheren und weiteren Umfeld.

EU-Vogelschutzgebiet DE 1649-401 „Westliche Pommersche Bucht“: Der Bebauungsplan grenzt seeseitig unmittelbar an das EU-Vogelschutzgebiet DE 1649-401 „Westliche Pommersche Bucht“. Angesichts der Geringfügigkeit der Änderung sind außerhalb des Planbereichs keine der Planung kausal zuzurechnenden Auswirkungen zu erkennen. Ergänzende Untersuchungen zur Verträglichkeit sind demnach nicht erforderlich.

Biosphärenreservat Südost-Rügen: Das Vorhaben liegt vollständig innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservates Südost-Rügen (Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung). In der Schutzzone III soll durch nachhaltige land-, forst- und fischereiwirtschaftliche sowie touristische Nutzung die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der Erholungswert der Landschaft erhalten werden.

150m-Küsten- u. Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V bzw. § 89 LWaG M-V: Der Bereich der 2. Änderung liegt teilweise innerhalb des 150m-Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V sowie gänzlich innerhalb des 200m Schutzstreifens nach § 89 LWaG M-V.

Die Änderung wird hinsichtlich der Belange des Küsten- und Gewässerschutzes als nicht erheblich eingeschätzt (keine Intensivierung der Bebauung, kein Heranrücken an die Uferlinie). Innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs nach § 34 BauGB bzw. innerhalb von rechtskräftigen B-Plänen (§ 30 BauGB) ist das Bauverbot des § 29 NatSchAG M-V nicht anzuwenden.

Besonders geschützte Biotope gem. § 20 NatSchAG MV: Der Bebauungsplan beinhaltet das unter Nummer RUE09290 geführte Biotop „Dünenkomplex von Göhren bis Sellin“ (Dünen) mit einer Gesamtfläche von 90.160 qm. Das Biotop ist durch die Änderung nicht betroffen.

Denkmäler / Bodendenkmäler nach DSchG M-V: Im Plangebiet der Änderung befindet sich die denkmalgeschützte Hyperschale des Schalenbaupioniers Ulrich Müther.

1.4.3) Bemessungshochwasser

Der Bemessungshochwasserstand (BHW) wurde aufgrund neuer Erkenntnisse für die gesamte deutsche Ostseeküste (M-V und Schleswig-Holstein) neu abgestimmt. Für den betreffenden Küstenabschnitt ist gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ ein BHW von 2,60 NHN festgelegt. Dieser Wasserstand stellt einen Ruhewasserspiegel dar und berücksichtigt nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang bzw. Wellenauflauf.

1.5) Abwägungsrelevante Belange

Angesichts des vergleichsweise geringfügigen Umfangs der Änderung ist die Planung nicht geeignet, erhebliche Auswirkungen auf öffentliche Belange hervorzurufen. Im Bereich der Hyperschale werden die aus dem Umgebungsschutz des Denkmals resultierenden Einschränkungen der Bebaubarkeit unverändert übernommen (10 m Fuge mit eingeschossigem Baukörper).

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Flächen, insbesondere die öffentliche Kuranlagen, sind nicht zu erkennen.

Angesichts einer nicht grundstücksbezogenen Ausweisung der zulässigen Grundfläche hat die Verkleinerung der Baugebietsfläche keine Auswirkungen auf die Bebaubarkeit (zulässige Grundfläche).

2. Planung

2.1) Städtebauliche Planung

Mit der Planung soll die Neubebauung im Bereich des ehemaligen Inselparadies gemäß dem Gestaltungsentwurf der öffentlichen Wegeflächen (Baubeginn erfolgt) sowie dem vorliegenden Hochbautentwurf für das Inselparadies ermöglicht werden, der im Wesentlichen der ursprünglichen Konzeption entspricht. Dabei kommt es nur in einigen kleineren Bereichen zu einer Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen, insgesamt aber kann das Baufenster deutlich verkleinert werden. Die Reduzierung des Baufensters auf die Form des geplanten Gebäudes ermöglicht den besseren Schutz des erhaltenswerten Baumbestands im Bereich der Strandzuwegung und dessen Berücksichtigung als Erhaltungsgebot im B-Plan.

Mit der Teilung des Baufensters sowie des Baugebiets und der Ausweisung eines öffentlichen Weges zum Kurpark zudem kann die Einbindung der geplanten Ladenzeilen in den öffentlichen Bereich des Kurparks wesentlich verbessert werden. Im Gegenzug für die zukünftig öffentlichen Verkehrsflächen wurden dem privaten Vorhabenträger bisher als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Flächen im Südwesten übertragen (Grundstückstausch / freiwillige Bodenordnung), die entsprechend als Bestandteil des Baugebiets auszuweisen sind.

Die zulässige Grundfläche wird auf das nunmehr geteilte Baugebiet aufgeteilt (850 qm + 650 qm =

1.500 qm).

Voraussetzung für die Umsetzung ist die Aufhebung der Festlegungen des Bebauungsplans Nr. 2A „Kurpark“ für den entsprechenden Bereich, die durch In-Kraft-Treten der Planung erfolgt.

2.2) Flächenbilanz

Durch die Planung verändert sich die Nutzung im Plangebiet nur unwesentlich. Auf die Flächenbilanz des ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 2 wirkt sich die Änderung wie folgt aus.

<i>Nutzung</i>	<i>Fläche Bestand</i>	<i>Fläche Planung</i>
SOF I	4.300 qm	4.506 qm
Verkehrsflächen	1.454 qm	1.694 qm
gesamt	5.754 qm	6.200 qm

2.3) Erschließung

Das Plangebiet ist über den Fritz-Reuter-Weg erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen liegen an. Die öffentlichen Wegeflächen im Plangebiet werden derzeit grundhaft erneuert.

Die Strandzufahrt wird für den öffentlichen Verkehr gesperrt und steht daher nicht für die Erschließung des Baugebiets zur Verfügung.

Die Änderung wirkt sich nicht auf die Anforderungen an die medientechnische Erschließung aus.

3. Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Die 1. Änderung und Ergänzung erstreckt sich auf eine bebaute Fläche nach § 30 BauGB. Bei Planungen nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Umwelt sind nicht erkennbar. Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

Die Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen (Textliche Festsetzung 17) wird unverändert übernommen. Der Bebauungsplan Nr. 2A enthält für den betreffenden Bereich keine diesbezüglichen Festsetzungen.

Die grundsätzlichen Aussagen des ursprünglichen B-Plans zu den Auswirkungen auf Natur und Umwelt bleiben deshalb gültig.

Gemeinde Ostseebad Baabe, November 2013