

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdl
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

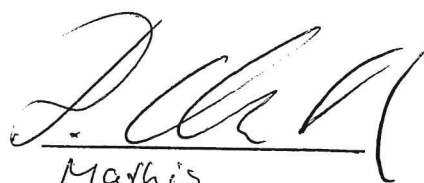
1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 3 "Waldstraße"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Gemeinde Ostseebad Baabe / Rügen

Satzungsexemplar




Matthias
Bürgermeister

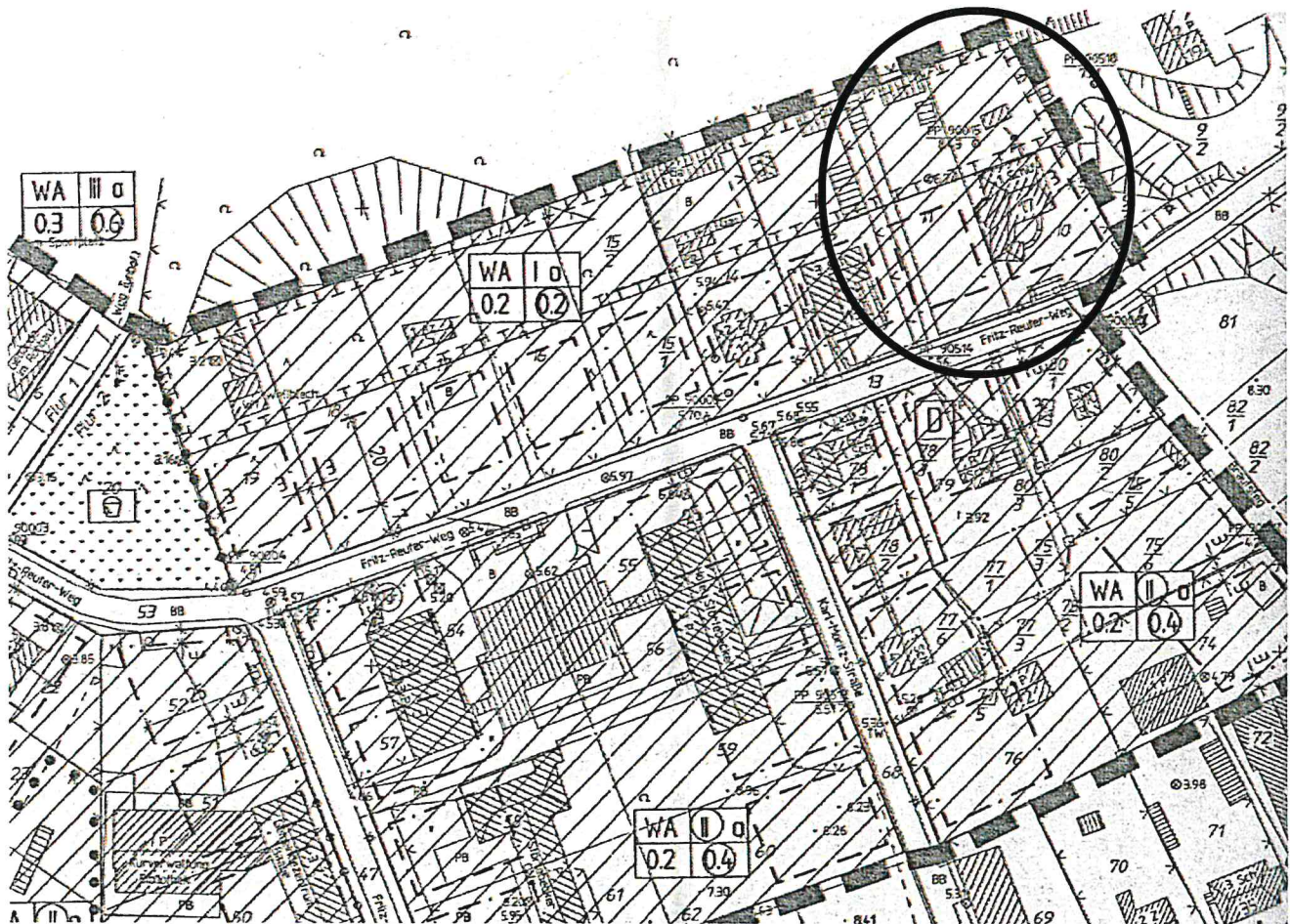


Abbildung 1: Ursprungsfassung B-Plan Nr. 3 mit Lage des Änderungsbereichs (ohne Maßstab)

1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung

1.2.1) Planungsziele

Ziel der Planung ist die Anpassung der Festsetzungen an den baulichen Bestand.

Da die Planung der Verbesserung der Nutzbarkeit und Bebaubarkeit im Innenbereich dient, wird das Verfahren nach § 13a BauGB angewandt. Der Schwellenwert des § 13a (1) Nr. 1 BauGB von 20.000 qm Grundfläche wird nicht erreicht.

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 Wohnbaufläche ausweist. Der B-Plan Nr. 3 sowie die 1. Änderung sind damit aus dem wirksamen 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 ein Wohnhaus („Landhaus Wilkens“) mit einer als Ferienwohnung genutzten Einliegerwohnung. Im rückwärtigen Bereich besteht ein großer Carport sowie ein in letzter Zeit ohne

Baugenehmigung erneuerter Bungalow.

Der bestandskräftige Bebauungsplan Nr. 3 „Waldstraße“ (vgl. Abbildung 1, in Kraft seit 12/1997) setzt für den Planbereich ein Allgemeines Wohngebiet fest. Zugelassen wird eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,2 sowie einer Geschossflächenzahl in gleicher Höhe. Für die Flurstücke 10 und 11 werden straßenseitig 2 Baufenster dargestellt. Der rückwärtige Bereich der beiden Grundstücke ist überlagernd als Allgemeines Wohngebiet (Bauland) sowie als Maßnahmefläche normiert; nach TF 15.1 soll hier eine zusätzliche bauliche Nutzung auch als Nebenanlage ausgeschlossen werden. Sowohl im Plangebiet als auch auf den westlich angrenzenden Nachbargrundstücken bestehen jedoch in diesen rückwärtigen Grundstücksbereichen traditionell zahlreiche Gebäude und Nebenanlagen.

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage Baabe, außerhalb des 150m-Küsten- u. Gewässerschutzstreifens nach § 19 NatSchAG M-V. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Schutzgebiete befinden sich im näheren und weiteren Umfeld des Plangebiets.

EU-Vogelschutzgebiet DE 1649-401 „Westliche Pommersche Bucht“: Der Bebauungsplan liegt in einem geringen Abstand von ca. 240 m zum 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.

1.5) Abwägungsrelevante Belange

Angesichts des vergleichsweise geringfügigen Umfangs der Änderung ist die Planung nicht geeignet, erhebliche Auswirkungen auf öffentliche Belange hervorzurufen. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Flächen sind nicht zu erkennen.

2. Planung

2.1) Städtebauliche Planung

Mit der Planung soll der Neubau eines kleinen Ferienhauses an der Stelle des früheren Bungalows rückwärtig zum bestehenden Hauptgebäude ermöglicht werden. Gleichzeitig wird der im Ursprungsplan vorgesehene Bauplatz straßenseitig neben dem Haupthaus aufgegeben. Damit bleibt die optische Großzügigkeit der Bebauung sowie die Prägnanz des rohrgedeckten winkelförmigen Altgebäudes dauerhaft erhalten.

In Aufnahme der bisherigen Ausweisung als Maßnahmefläche wird der prägende Einzelbaumbestand (vor allem Eiche) lagegetreu dargestellt und zum Erhalt festgesetzt.

Um die untergeordnete Stellung des Neubaus zu unterstreichen, wird für rückwärtige Gebäude eine flachere Dachneigung ermöglicht.

Das Verbot der Verwendung von Festbrennstoffen ist angesichts der heutigen Luftqualität (weitgehend unbelastetes Küstenklima) nicht mehr gerechtfertigt und wurde auch bei neueren Bebauungsplänen für Bereiche im Umfeld des Plangebiets nicht mehr planungsrechtlich verankert.

2.2) Flächenbilanz

Die Planung hat keine Auswirkung auf die Flächenbilanz des Ursprungsplans.

2.3) Erschließung

Das Plangebiet ist über den Fritz-Reuter-Weg erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen liegen an. Die Änderung wirkt sich nicht auf die Anforderungen an die medientechnische Erschließung aus.

3. Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Die 1. Änderung 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.

Das ursprüngliche Ziel, die rückwärtigen Flächen nördlich des Fritz-Reuter-Wegs von baulicher Nutzung freizuziehen, konnte angesichts der bestehenden umfangreichen baulichen Anlagen in diesem Bereich auch im letzten Jahrzehnt seit In-Kraft-Treten des Bebauungsplans 1997 nicht verwirklicht werden. In Aufnahme der bisherigen Ausweisung der rückwärtigen Grundstücksbereiche als Maßnahmenfläche wird deshalb der prägende Einzelbaumbestand (vor allem Eiche) lagegetreu dargestellt und zum Erhalt festgesetzt. Damit wird der gehölzgeprägte Charakter der rückwärtigen Flächen besser als bisher gesichert.

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

Gemeinde Ostseebad Baabe, Dezember 2013