

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt
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

2. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 7


„Sondergebiet Ferien- und Surfpark südwestlich der Strandstraße“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht

Gemeinde Thiessow / Rügen


Satzungsexemplar




Becke
Bürgermeister

Begründung




Bürgermeister

1) ZIELE UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG	2
1.1) Geltungsbereich / Umfang der Änderung.....	2
1.2) Planungsziele.....	3
1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
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
2) STÄDTEBAULICHE PLANUNG	4
2.1) Nutzungskonzept.....	4
2.2) Erschließung.....	5
2.3) Flächenbilanz.....	5
3) AUSWIRKUNGEN	5
3.1) Abwägungsrelevante Belange.....	5
3.2) Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	6

1) Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Geltungsbereich / Umfang der Änderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zentral in der Ortslage Thiessow und wird im Norden, Osten und Süden durch die Strandstraße begrenzt. Das Plangebiet der 1. Änderung umfasst nur das Flst. 433/22 und mit 895 qm einen vergleichsweise kleinen Bereich des Plangebiets.

Geändert werden folgende Festsetzung:

- Art der baulichen Nutzung (Ausweisung als WA statt SO),

Sämtliche übrigen bauplanungsrechtlichen inhaltlichen Festlegungen, insbesondere auch die Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise, werden inhaltlich unverändert beibehalten. Es erfolgt lediglich eine redaktionelle Anpassung der Textlichen Festsetzung 2, um deren Gültigkeit auch weiterhin zweifelsfrei sicherzustellen.

Die Planzeichnung (Teil A) der 2. Änderung beruht auf Planzeichnung des Bebauungsplans in der rechtskräftigen Fassung der 1. Änderung (Stand 14.06.2012), die eine Darstellung des amtlichen Katasters mit Stand vom 26.06.2012 enthält.

Das vor einiger Zeit in Vorbereitung einer Neubebauung bereits beräumte Plangebiet liegt im Zusammenhang mit der bebauten Ortslage Thiessow und wurde mit der Überplanung zu einem Innenbereich nach § 30 BauGB. Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Die zulässige Grundfläche unterschreitet deutlich die Grenze von 20.000 m². Die Verträglichkeit mit in der Nähe befindlichen Schutzgebieten wurde bei der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans nachgewiesen.



Abbildung 1: Bebauungsplan (Fassung 1. Änderung)

1.2) Planungsziele

Entsprechend der inzwischen erfolgten Parzellierung des Plangebiets soll für ein einzelnes Grundstück am Rand des Baugebiets ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Der Änderungsbereich grenzt im Westen und Norden an Bestandsbebauung und soll im Zusammenhang mit der Bestandsbebauung genutzt werden (d.h. in familiärer Gemeinschaft mit den Nutzern eines angrenzenden Grundstücks).

Das Vorhaben ist eine Maßnahme der Innenentwicklung, mit der Umsetzungs hemmnisse beseitigt werden sollen.

1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Thießow wurde mit Ablauf des 06.07.1998 rechtsverbindlich. Für das Plangebiet werden ein Sondergebiet mit Erholungsfunktion nach § 10 BauNVO Ferienhäuser dargestellt. Die westlich und nördlich angrenzenden Flächen sind als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Angesichts der Geringfügigkeit des Plangebiets entsteht durch die Änderung keine wesentliche Abweichung von den Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan, so dass auf eine Berichtigung (Grenzkorrektur zwischen Wohnbaufläche und Sondergebiet) verzichtet werden kann.

1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet (Änderungsbereich) ist unbebaut und grenzt im Süden an die inzwischen fertiggestellte innere Erschließungsstraße des Plangebiets.

Im Westen und Norden grenzt das Plangebiet an den im Zusammenhang nach § 34 BauGB bebauten Siedlungsbereich. Westlich liegt eine größere gastronomische Einrichtung (Flst. 482/6), im Norden grenzt Wohnbebauung (Flst. 433/1, 433/4) an.

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete: Das Plangebiet grenzt im Süden an das FFH-Gebiet DE 1648-302 „Küstenlandschaft Südostrügen“, das zugleich das Naturschutzgebiet 189 „Mönchgut: Südperd“ umfasst. In einem Abstand von 200 m in nordöstlicher Richtung, 300 m in südlicher Richtung sowie 350 m in nordwestlicher Richtung liegt das EU-Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“.

Nationale Schutzgebiete: Das Plangebiet 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.

Der südlich des Bebauungsplanbereichs liegende Hang gehört zur Teilfläche Südperd des NSG Nr. 189 „Mönchgut“. Dieses gehört zur Schutzzone II des Biosphärenreservates Südost-Rügen.

Biotope nach § 20 NatSchAG M-V: Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans, jedoch außerhalb des Änderungsbereichs liegende „Baumgruppe; Pappel“ wird unter Nummer RUE09884 als Naturnahes Feldgehölz im Biotopverzeichnis des Landes geführt.

Der südlich angrenzende Hang wird unter Nummer RUE09876 als „Kliff am Südperd“ ebenfalls im Biotopverzeichnis geführt (Gesetzesbegriff: Fels- und Steilküsten; Boddengewässer mit Verlandungsbereichen).

Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V: Nordwestlich sowie südöstlich angrenzend an das Baugebiet befindet sich Wald nach § 2 LWaldG M-V. Das Plangebiet (Änderungsbereich) liegt außerhalb des 30 m Waldabstandsbereichs, so dass die Belange des Waldes nicht betroffen sind.

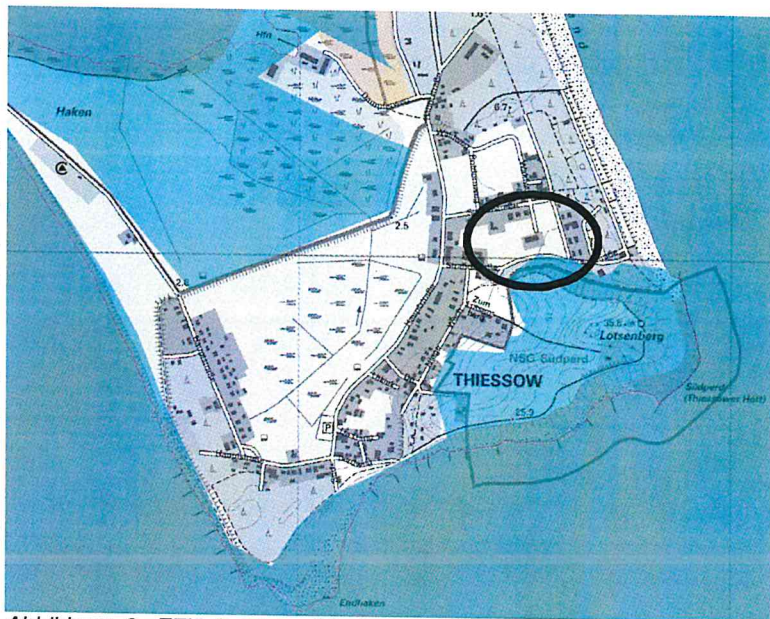


Abbildung 2: FFH-Gebiete (blau) und EU-Vogelschutzgebiete (braun)
Quelle: <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/>

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Mit der Planung soll eine Wohnnutzung im Änderungsbereich zugelassen werden. Das Grundstück soll im Zusammenhang mit der angrenzenden Wohnbebauung genutzt werden, d.h. in familiärer Gemeinschaft mit den Nutzern eines angrenzenden Grundstücks. Damit wird als Einzelfall die Möglichkeit für ein Generationen übergreifendes Wohnen geschaffen.

2.2) Erschließung

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

2.3) Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich folgende Flächenbilanz.

	Gesamtflächen Ausgangsplan*	Fläche Änderungsbereich	GRZ	GR Ausgangsplan	GR Änderungsbereich
Sondergebiet Surfpark	12.945 qm				
Allgemeines Wohngebiet	---	895qm	0,25	224 qm	224 qm
Biotop	511 qm				
Verkehrsfläche (öffentlich)	576 qm				
Verkehrsfläche (privat)	1.140 qm				
Gesamtfläche	15.172 qm	895 qm			

* Stand 1. Änderung

3) Auswirkungen

3.1) Abwägungsrelevante Belange

Im Rahmen der Änderung ist bei der Abwägung neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2.1) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen. Die privaten Belange (z.B. bestehende Bau- und Nutzungsrechte nach § 30 BauGB) sind angemessen zu berücksichtigen.

- Die *Belange von Freizeit und Erholung*: Angesichts der Lage in einem im RROP VP ausgewiesenen Tourismusschwerpunktraum genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen besonders hohen Stellenwert. Allerdings ist die Änderung schon angesichts des kleinen Geltungsbereichs (Geringfügigkeit) nicht geeignet, eine mögliche Flächenkonkurrenz zwischen Tourismus und Wohnen erheblich zu beeinflussen. Im Rahmen der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet bleibt eine touristische Nutzung als Ferienhaus ausnahmsweise zulässig.
- Die *sozialen Belange*, insb. die sozialen Bedürfnisse der Familien und der alten Menschen (§ 1(6) Nr. 3 BauGB). Mit der Planung wird, wenn auch nur als Einzelfall, die Möglichkeit eines generationenübergreifenden Zusammenlebens im Familienverbund geschaffen und damit auch die spätere Möglichkeit für Pflege und Betreuung im familiären Kontext ermöglicht, was grundsätzlich zu unterstützen ist.
- Die Belange von Natur und Umwelt: sind angesichts der Vorprägung durch den Siedlungsbereich (Baurecht nach § 30 BauGB) nicht erheblich betroffen. Die gemäß des ermittelten Kompensationsbedarfs festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind zu berücksichtigen. Die Verträglichkeit mit den Schutzziele des EU-Vogelschutzgebiet wurde bei der im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans nachzuweisen.

Den privaten Belangen ist angesichts des bestehenden Baurechts nach § 30 BauGB hohes Gewicht zuzumessen. Die Nutzungsänderung wurde von den Eigentümern des Grundstücks beantragt.

Aus der Zulassung eines Wohngebäudes im bisherigen Ferienwohngebiet entstehen keine Nutzungskonflikte. Für die Nachbarn im verbleibenden Ferienhausgebiet ist weder eine höhere Lärmbelastung zu befürchten noch entsteht aus dem Wohnen ein immissionsrechtlicher Abwehrensanspruch gegen die ansonsten im Plangebiet zulässige Ferienwohnnutzung. Auch bisher schon stoßen Wohn- und Ferienwohnnutzungen am Rand des Plangebiets unmittelbar aneinander.

3.2) Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Davon unberührt bleibt die Ausgleichspflicht für Eingriffe in den Baumbestand, der sich nach den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans richtet. Demzufolge entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung.

Durch die Änderung werden gegenüber dem bisherigem Baurecht keine umweltrelevanten Auswirkungen verursacht:

- Anlagebedingt wird sich die bauliche Nutzung im Plangebiet angesichts der unveränderten Beibehaltung der bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht auswirken.
- Betriebsbedingte Auswirkungen, die der Planänderung zuzurechnen wären, sind angesichts der Geringfügigkeit des Änderungsbereichs nicht erkennbar. Die Planänderung wirkt sich auf die Nutzungsintensität im Gebiet nicht erheblich aus.
- Durch die Planänderung ergeben sich hinsichtlich baubedingter Auswirkungen keine Veränderungen.

Die internen und externen Pflanz- und Kompensationsmaßnahmen werden beibehalten.

Die Verträglichkeit mit den nahe gelegenen Natura 2000-Gebieten wurde bereits im Rahmen der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans nachgewiesen.

Gemeinde Thiessow, März 2013