

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb
Prof. Dr. Ing. Günther Uhlig
Freier Architekt und Stadtplaner
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76131 Karlsruhe, Waldhornstraße 25
Tel/Fax: 0721 37 85 64
Tel: 0172 96 83 511
18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 203 496
Fax: 03831 203 498
www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

**4. Änderung / Ergänzung
des
Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 10
„Sondergebiet Ferienhäuser – ehemaliger
Campingplatz Baabe“**

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

Gemeinde Ostseebad Baabe / Rügen

Satzungsfassung





Thorsten
Bürgermeister

**4. Änderung / Ergänzung des B-Plan Nr. 10 „Sondergebiet Ferienhäuser – ehemaliger Campingplatz Baabe“
Gemeinde Ostseebad Baabe / Rügen**

Begründung




Moritz
Bergmann

1) Grundsätze / Ausgangslage

1.1) Umfang der Änderung

Mit der 4. Änderung / Ergänzung wird der Geltungsbereich um die angrenzende Ferienanlage Siesta erweitert. Die Fläche zur Abrundung des B-Planes Nr. 10 besteht aus den Flurstücken 42/80 in der Größe von 1.121 m² und 42/101 in der Größe von 2.019 m², somit insgesamt 3.140 m².

Die bisherigen Festsetzungen des B-Plans können weitestgehend auf den Erweiterungsbereich übertragen werden. Die Grundzüge der Planung, insbesondere die generelle Ausweisung zu Art der baulichen Nutzung (Sondergebiete nach 10 BauNVO) sowie das Maß der Grundstücksnutzung (GR 60 qm pro Ferienhaus), bleiben unverändert.

Da es sich um einen bebauten Bereich handelt, wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB als vereinfachtes Verfahren aufgestellt. Umweltprüfung / Umweltbericht sind nicht notwendig (vgl. Kap. 3).

1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung

Mit den Änderungen soll die Qualität der touristischen Anlagen verbessert werden. Derzeit wird das Grundstück trotz der baulichen Nutzung als Außenbereich nach § 35 BauGB eingestuft.

Der alte Gebäudebestand aus DDR-Zeiten entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Gleichzeitig sehen die großen, jedoch niedrigen Gebäude sowohl wegen des schlechten Erhaltungszustands als auch wegen einer ortsfremden Typologie unansehnlich aus, so dass mit der Neubebauung eine Aufwertung des Ortsbilds erreicht werden soll.

1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Ostseebad Baabe verfügt bislang nicht über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Die Planung entspricht jedoch hinsichtlich der generellen Aussagen zur Art der baulichen Nutzung der bisher ausgeübten Nutzung der Fläche. Im Vorentwurf des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans wurde der Bereich als Sondergebiet Ferienhaus (Bestand) dargestellt, so dass als sicher anzunehmen ist, dass die Planung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen und dem in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan nicht widersprechen wird.

Parallel zur 4. Änderung / Ergänzung des B-Plans Nr. 10 soll der Flächennutzungsplan weiterbearbeitet werden. Der Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplans ist für Herbst 2008 angestrebt.

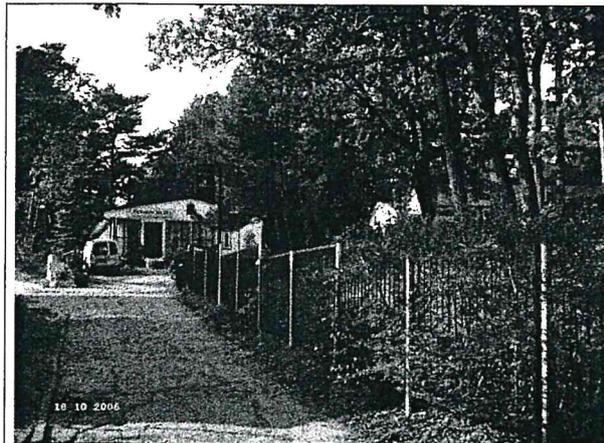
1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Bestehende Nutzungen

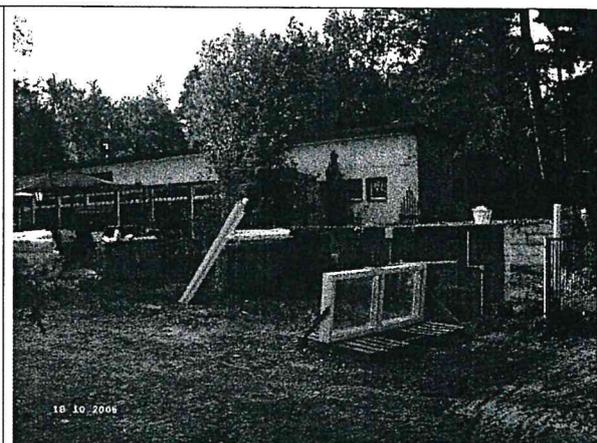
Im Plangebiet besteht die Ferienanlage Siesta, die während der Saison als Beherbergungseinrichtung im unteren Preissegment bewirtschaftet wird. Die eingezäunte Anlage besteht aus einem großen Gaststättengebäude (mit Küche und Betreiberwohnung), zwei Bettenhäusern, drei kleineren Bungalows sowie Nebengebäuden wie Garagen. Der Gebäudebestand weist insgesamt eine Grundfläche von 940 qm auf.

Die Gebäude sind in ihrem jetzigen Zustand nicht mehr verwendbar. Die Umplanung der vorhandenen Bettenhäuser und Bungalows in marktfähige Hotelzimmer oder Ferienwohnungen hat ergeben, dass dies aus dem Bestandsvolumen nicht möglich ist, da derzeit baurechtlich keine äußerlichen Veränderungen möglich sind. Eine erneute Konzessionsvergabe für die Bettenhäuser wird von der Gewerbeaufsicht nicht mehr zu erwarten sein, weil die baurechtlichen Voraussetzungen in diesen Häusern nicht mehr geschaffen werden können.

Auch die Weiterführung der Gaststätte ist nicht zu erwarten angesichts der hohen Renovierungskosten des vorhandenen Gebäudes sowie wegen zusätzlicher bauordnungsrechtlicher Schwierigkeiten (teilw. fehlender Grenzabstand mit Abstandsflächen auf dem Nachbargrundstück). Zudem liegt auch die derzeitige Terrasse zum größten Teil auf dem Nachbargrundstück.



Planstraße C zur Gasstätte



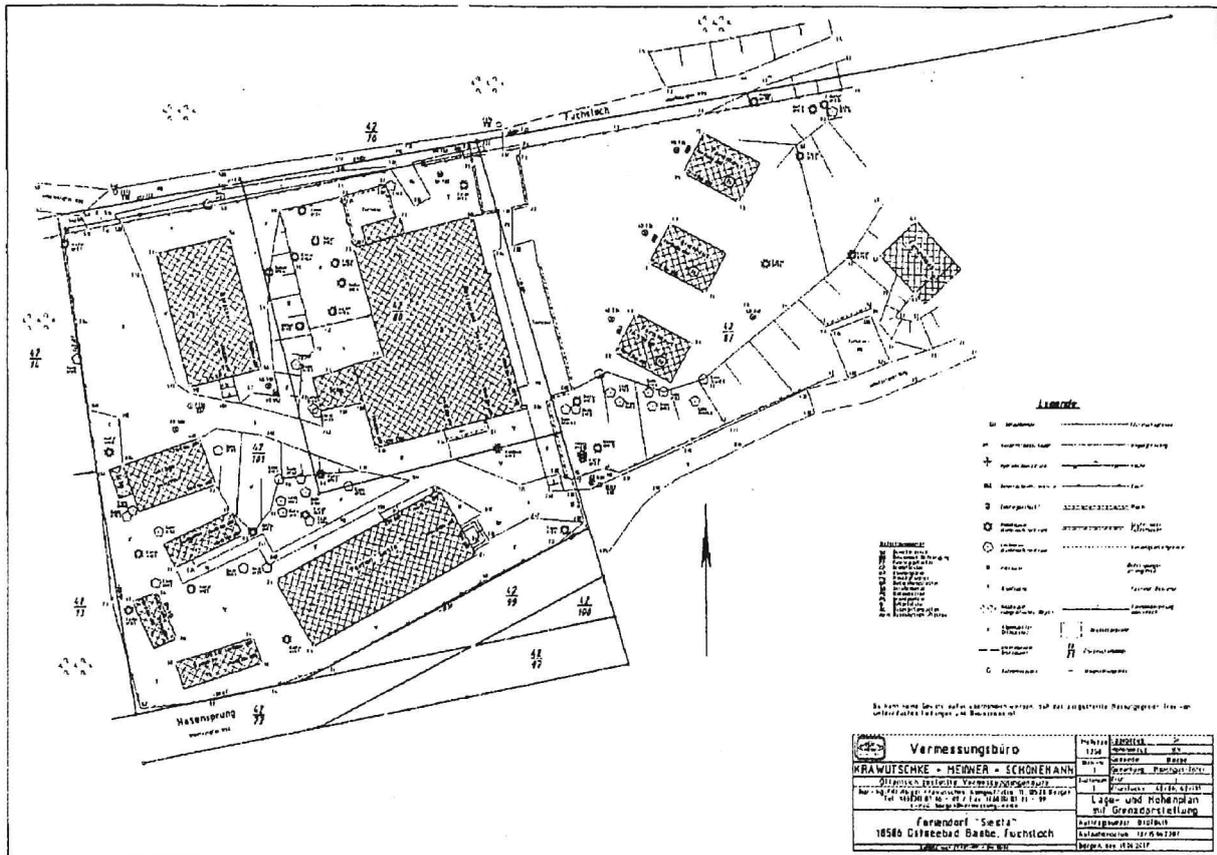
Blick vom B-Plan Nr. 10 zur Gasstätte



Bettenhaus 1



Bettenhaus 2



Das Plangebiet grenzt

- im Norden an die Straße „Im Fuchsloch“,
- im Osten an den B-Plan Nr. 10 (Ferienhausgebiet),
- im Westen an die jeweils mit einem Bungalow bebauten Flurstücke 42/14 und 42/13,
- im Süden an die Pension Tietz, bestehend aus einem großen Gebäude und mehreren kleinen Bungalows.

1.4.2) Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt wie die gesamte Ortslage innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservat Südost-Rügen (Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung).

Im Umfeld befinden sich Schutzgebiete nach nationalem und internationalem Recht. In einem Abstand von mindestens 285 m in östlicher Richtung liegt das vorgeschlagenen europäischen Vogelschutzgebiet DE 1649-401 „Westliche Pommersche Bucht“ (nationale Bezeichnung SPA 37).

1.5) Abwägungsrelevante Belange

Neben den ausgewiesenen Planungszielen (vgl. Kap. 1.2) sind folgende Belange in der Abwägung 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. Mit der Planung darf die Eignung des Plangebiets als Erholungsgebiet nicht in Frage gestellt werden.

Die privaten Belange sind angemessen zu berücksichtigen

Angesichts des vergleichsweise geringen Umfangs der 4. Änderung / Ergänzung ist die Planung

nicht geeignet, erhebliche Auswirkungen auf die angesichts der strukturellen Defizite des Landes regelmäßig als wichtig anzusetzenden Belange der Wirtschaft hervorzurufen. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch die Änderung nicht erheblich betroffen (vgl. Kap. 3). Der Planungsbereich liegt im Siedlungsbereich; es befinden sich keine Schutzgebiete im Plangebiet. Zu berücksichtigen sind hinsichtlich der Belange des Natur- und Umweltschutzes insbesondere der sparsame Umgang mit Grund und Boden (Ressourcenschutz). Gemäß § 1a BauGB werden Maßnahmen zur Nachverdichtung von baulich vorgeprägten Flächen ausdrücklich empfohlen, um zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzung zu verringern. Die Bebauung kann ohne zusätzliche Verkehrsflächen und Erschließungsanlagen erfolgen.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Für das Plangebiet (Ergänzungsbereich) wird eine extensive Neubebauung des Plangebiets mit kleinen Ferienhäusern (Gebäudegrundfläche von maximal 60 qm) angestrebt, vergleichbar den im Bereich SO Fe-2 des B-Plans Nr. 10 errichteten bereits Gebäuden. Der gesamte Gebäudealtbestand wird einschließlich der bestehenden Flächenversiegelungen abgerissen werden.

Die Ferienhäuser werden wie im SO Fe-2 ohne Einfriedungen in den vorhandenen Gehölzbestand integriert, die Stellplätze werden am Grundstücksrand direkt an den bestehenden Verkehrsflächen angeordnet werden.

Die vier Doppelhäuser (bzw. 8 Doppelhaushälften) und zwei Einzelhäuser werden in lockerer Anordnung kreisförmig angeordnet, so dass der zentrale Bereich als gemeinschaftliche Grünfläche ohne Bebauung erhalten werden kann.



2.2 Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz.

Art der Fläche	Größe	Anteil	GR Gebäude Plan	GR gesamt Plan	GR Gebäude Bestand	GR gesamt Bestand
Ferienhausgebiet	3.140 qm	100%	600 qm	900 qm	940 qm	ca. 1.580 qm

Die Versiegelung im Plangebiet reduziert sich im Zuge der Planung um ca. 680 qm.

2.3) Erschließung

Das Plangebiet ist straßenmäßig erschlossen über die „Planstraße C“ des Bebauungsplanes Nr. 10 „Sondergebiet Ferienhäuser – ehemaliger Campingplatz Baabe“ sowie und über die über die Straße „Am Fuchslotter“.

Die Trinkwasserversorgung kann über die Versorgungsleitung im Fuchslotter gesichert werden. Sowohl der Anschluss als auch die innere Verteilung ist neu aufzubauen. Eine

Löschwasserversorgung kann über das Versorgungsnetz in Höhe von 48qm/h gesichert werden. Das Schmutzwasser kann in das vorhandene nicht öffentliche Schmutzwassersystem in Richtung Dünenweg eingeleitet werden, wenn die Zustimmung des Eigentümers vorliegt. Das öffentliche Schmutzwassersystem beginnt am Pumpwerk am Dünenweg. Der Anschluss und das innere Netz ist neu zu bauen.

Das Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder zu verwerten. Eine öffentliche Regenwasserableitung besteht im Plangebiet nicht.

Für die einzelnen Erschließungen gelten die Satzungen des ZWAR. Eine Kostenbeteiligung des ZWAR an den Erschließungsleistungen wird ausgeschlossen. Eine Übernahme der Erschließungsanlagen durch den ZWAR ist möglich. Voraussetzung ist, dass die technischen Fachplanungen mit dem ZWAR abgestimmt werden, die leitungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen sind und eine ordnungsgemäße Ausführung erfolgt. Die technischen und rechtlichen Aspekte sind mittels Erschließungsvertrag zwischen Vorhabenträger und ZWAR zu regeln.

3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.1) Allgemeines

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind.

Mit der Planung sind keine erkennbaren erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden. Die Versiegelung im Plangebiet reduziert sich im Zuge der Planung um rund 680 qm. Die Beherbergungskapazität wird sich nicht erheblich verändern (Abbau der Maximalkapazität zugunsten einer Saisonverlängerung). Im Vergleich zum Gesamtplan ist der Ergänzungsbereich der 4. Änderung nicht erheblich.

Insgesamt ist die Erweiterung im Verhältnis zum gesamten Plangebiet sowie den im B-Plan festgesetzten Baugebietsflächen gering. Die allgemeinen Aussagen des Ursprungsplans im Umweltbericht zu den Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch die touristische Nutzung der umgebenden Erholungsbereiche bleiben in vollem Umfang gültig. Es sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Umwelt zu erkennen.

Planerische Alternativen zur geordneten Weiterentwicklung des Grundstücks bestehen nicht. Angesichts der allgemeinen Entwicklung der Gemeinde Ostseebad Baabe darf schon aus Gründen der Ortsbildqualität sowie der Nachfrage nach Bauflächen auf die mögliche behutsame Entwicklung dieses bereits langjährig intensiv vorgenutzten Standortes nicht verzichtet werden. Durch die Lenkung von Investitionen in bereits baulich vorgenutzter Bereiche kann die zusätzliche Flächeninanspruchnahme von bislang nicht genutzten Landschaftsräumen vermieden werden.

Angesichts der aktuell erweiterten Schutzgebietsausweisung (FFH-marin) wird die Verträglichkeit der Planung nach § 34 BNatSchG mit Vorprüfung nachgewiesen (Kap. 3.2).

3.2) Schutzgebiete nach internationalem Recht

Das Plangebiet liegt im Abstand von mindestens 285 m zum vorgeschlagenen europäischen Vogelschutzgebiet DE 1649-401 „Westliche Pommersche Bucht“ (nationale Bezeichnung SPA 37).

Gebietsmerkmale: Das FFH-Gebiet nimmt auf einer Fläche von 78.039 ha ein Übergangsbereich zwischen den inneren Küstengewässern M-V und Westvorpommerns (Oderästuar und Greifswalder Bodden) und den marinen Gebieten der Ostsee mit Wassertiefen bis 20m ein.

Als Vogelarten mit besonderem Schutz werden für das Gebiet benannt:

Art	Brut	Rast A1/1%	A1	SPEC	RL M-V	Art	Brut	Rast A1/ 1%	A1	SPEC	RL M-V
Bergente		1%		3w		Prachtaucher		A1	X	3	
Eisente		1%				Sterntaucher		A1	X	3	
Kormoran		1%				Trauerseeschwalbe		1%	x	3	1
Mittelsäger		1%			1	Zwergmöwe		1%	X	3	
Ohrentaucher		A1	X	3							

Tabelle 2: Vogelarten mit besonderem Schutz im Gebiet SPA DE 1649-401

Die folgende Tabelle stellt die im Datenbogen zum Gebiet (Arbeitsstand April 2007) formulierten Schutzerfordernisse den voraussichtlichen Beeinträchtigungen / negativen Auswirkungen gegenüber.

Schutzerfordernis	voraussichtliche Beeinträchtigungen durch Vorhaben
Erhalt von Wasserflächen und Sedimenten, die arm an anthropogen freigesetzten Stoffen sind.	Keine
Erhalt bzw. Wiederherstellung eines Gewässerzustandes, der eine nachhaltige Fischproduktion ermöglicht (Nahrungsgrundlage für rastende und überwinterte Stern-, Pracht-, Ohrentaucher und Mittelsäger).	Keine
Erhalt gut durchlichteter Wasserkörper mit ungestörten Sedimenten als Lebensraum einer dem jeweiligen Standort angepassten Molluskenfauna als Nahrungsgrundlage für rastende und überwinterte Tauchenten.	Keine
Erhalt großer unzerschnittener und störungsarmer bzw. während der Rastsaison störungsfreier Wasserflächen sowie eines störungsarmen Luftraumes.	Keine

Tabelle 3: Schutzerfordernisse SPA 1649-401

Auswirkungen auf das geplante Vogelschutzgebiet DE 1649-401 Westliche Pommersche Bucht:
Das Vorhaben beansprucht eine baulich intensiv genutzte Fläche innerhalb eines bereits langjährig bestehenden Ferienhaus- bzw. Wohngebietes, welches für die Zielarten des SPA keine Bedeutung als Lebensraum bzw. Nahrungsgrundlage besitzt. Zwischen dem Plangebiet und dem SPA liegt die im Ostseebad Baabe touristisch am intensivsten genutzte strandnahe Zone mit Badestrand, Kurhaus, Parkplatz, Promenade, Gastronomie, Kinderspielplätzen, sowie der bereits benannten Ferienanlage.

Die geplante Bebauung stellt eine, verglichen mit dem Bestand, weniger intensive Nutzung der Grundstücksfläche dar, was sowohl die bauliche Dichte als auch die Anzahl der Betten betrifft. Die neuen Gebäude stehen in keinem unmittelbaren Zusammenhang zum Strand. Die reduzierte Anzahl an Gästen wird keine über das Maß der derzeitigen Nutzung hinausgehende Auswirkung auf das SPA ausüben.

Maßnahmen zur Minimierung der möglichen Auswirkungen auf das Schutzgebiet können aufgrund fehlender unmittelbarer Wechselwirkungen zwischen dem Plangebiet bzw. dessen Nutzung und dem Schutzgebiet nicht benannt werden.

Bewertung: Die gemeindliche Entwicklung von Baabe ist darauf ausgerichtet, die Potenziale der vorhandenen touristisch geprägten Siedlungsbereiche wirtschaftlich zu nutzen und durch Korrekturen baulicher Missstände die gewachsene Struktur des Ortes als touristisches Potenzial zu entwickeln. Durch die Gemeinde wird für den Planbereich die geordnete Entwicklung, mit dem Ziel eine zukunftsfähige touristische Nutzung zu etablieren, angestrebt.

Eine vorhabenbedingte erhebliche Beeinträchtigung des benachbarten geplanten Europäischen Vogelschutzgebietes ist im derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar. Die im Standard-Datenbogen aufgeführten Schutzerfordernisse, welche sich überwiegend auf die Wasserqualität sowie eine Störungsfreiheit der Wasserfläche und des Luftraumes beziehen, stehen in keinem Zusammenhang zum Vorhaben.

Zusammenfassung: Art und Umfang des Vorhabens sind nicht geeignet, die Schutz- und Erhaltungsziele des geplanten SPA DE 1649-401 zu beeinträchtigen.

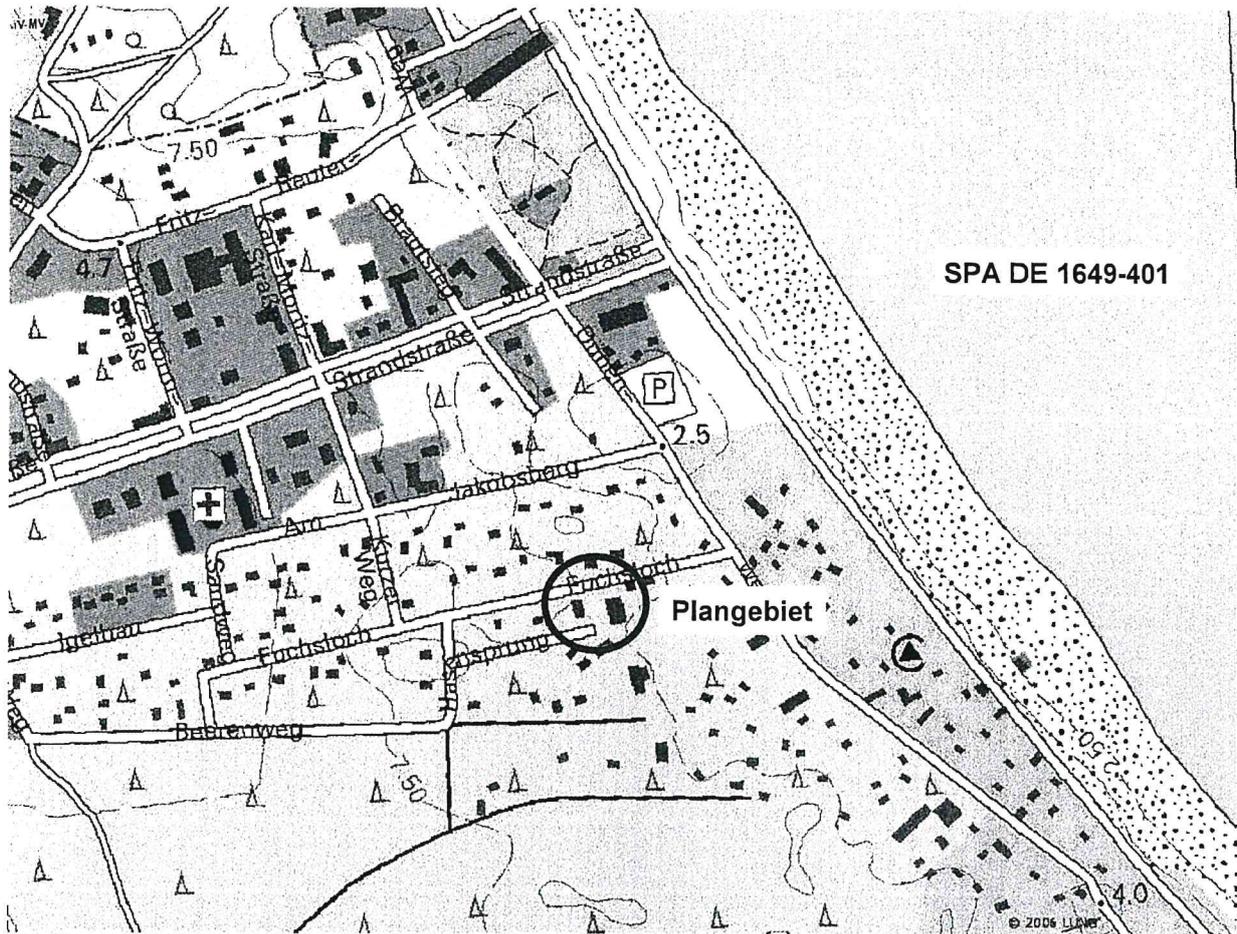


Abbildung 1: SPA DE 1649-401 Westliche Pommersche Bucht

3.3) Eingriffsbewertung

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. Demzufolge entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung.

Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume. Gemäß § 26a LNatG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt jedoch u.a. nicht für

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich.

Der Baumbestand im Plangebiet wurde am 12.03.2008 in einer Kartierung erfasst. Er umfasst überwiegend Kiefern und Eichen. Die Bäume sind im Bestand herangewachsen, d.h., dass der einzelne Baum sich in seinen Wuchseigenschaften von einem in Solitär-lage entwickelten Baum unterscheidet und teilweise nur zusammen mit weiteren Gehölzen der jeweiligen Gruppe erhaltenswert ist. Die Bäume des Plangebietes weisen häufig einseitig entwickelte Kronen und sparrige Äste (insbesondere die Eichen) auf. Einige Kiefern sind sehr mangelhaft innerhalb des Eichenbestandes entwickelt. Schäden durch Anfahren oder sonstige Nutzungen im Stamm- und Wurzelraum sind nicht erkennbar.

Das Plangebiet kann aufgrund seiner Nutzung im weitesten Sinne als eine Art Hausgarten angesprochen werden.

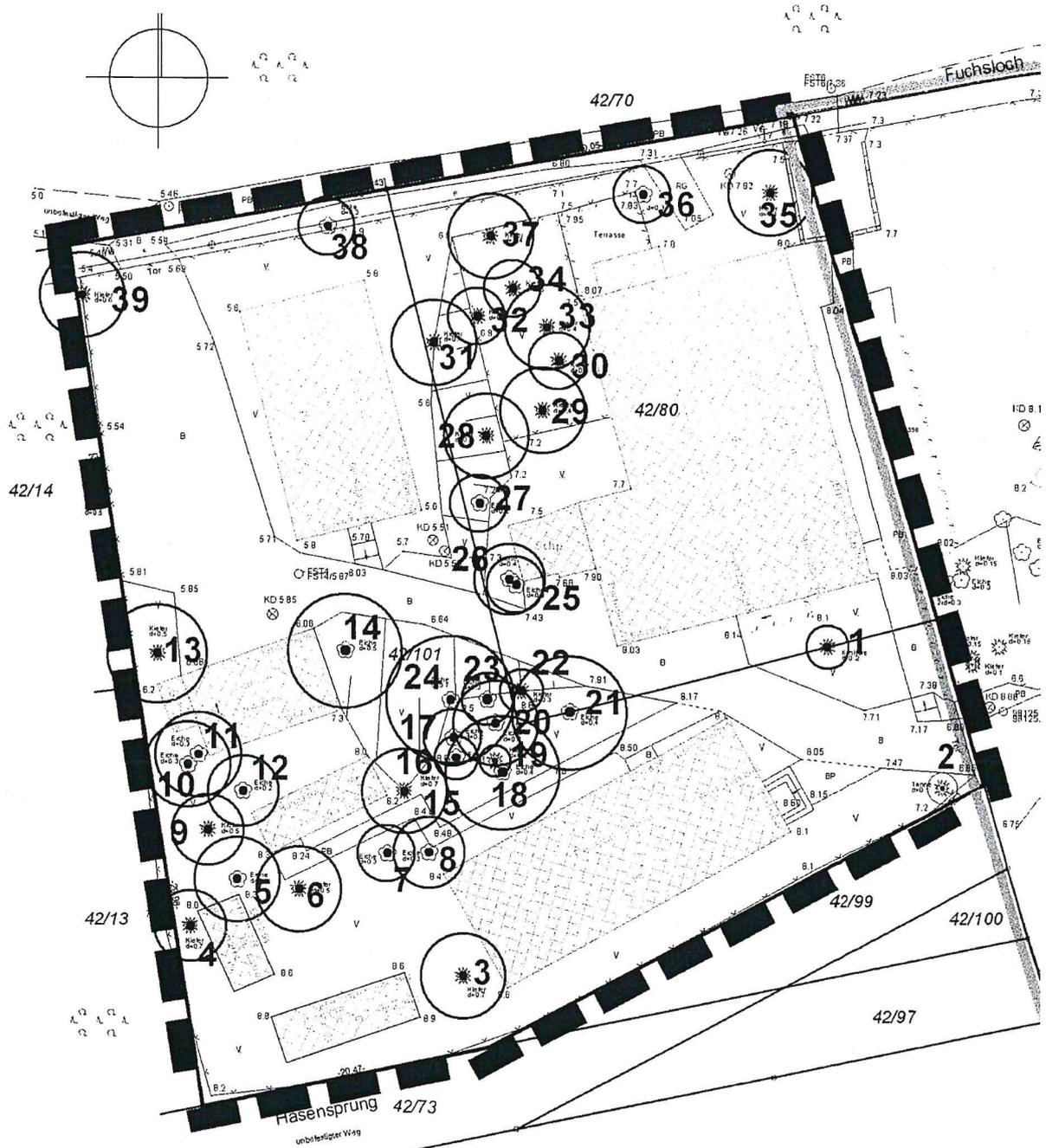


Abbildung 2: Baumkartierung unmaßstäblich

Der Bestand ist im o.g. stehenden unmaßstäblichen Plan grafisch dargestellt und anschließend aufgelistet.

Baum Nr.	Baumart	Stamm Ø in m	Kronen Ø in m	Bemerkung	Geplanter Umgang
1	Thuja spec.	0,2	3	innerhalb eines Metallringes eines Fahnenhalters gepflanzt, bei weiterem Wachstum wird Stamm ca. 50 cm über der Basis eingeschnürt, nicht dauerhaft haltbar	F
2	Picea pungens	0,1	2	mangelwüchsig	F
3	Pinus sylvestris	0,7	6		E
4	Pinus sylvestris	0,7	5		E

Baum Nr.	Baumart	Stamm Ø in m	Kronen Ø in m	Bemerkung	Geplanter Umgang
5	Quercus robur	0,2	6	Schmale Krone, im Bestand entwickelt	F+A
6	Pinus sylvestris	0,5	6	toter Leittrieb	F
7	Quercus robur	0,3	4	Schmale Krone, im Bestand entwickelt	E
8	Quercus robur	0,3	5	Schmale Krone, im Bestand entwickelt	E
9	Pinus sylvestris	0,5	5	Schmale Krone, im Bestand entwickelt	E
10	Quercus robur	0,3	6	Schmale Krone, im Bestand entwickelt	E
11	Quercus robur	0,3	6	Schmale Krone, im Bestand entwickelt	E
12	Quercus robur	0,2	5	Schmale Krone, im Bestand entwickelt	E
13	Pinus sylvestris	0,5	7		E
14	Quercus robur	0,5	8		E
15	Pinus sylvestris	0,7	6		E
16	Quercus robur	0,1	3		E
17	Quercus robur	0,2	4		E
18	Quercus robur	0,4	8		E
19	Pinus sylvestris	0,2	1,5	im Bestand kaum Krone ausgebildet	E
20	Quercus robur	0,3	6		E
21	Quercus robur	0,4	8		E
22	Pinus sylvestris	0,3	3		E
23	Quercus robur	0,3	4		E
24	Quercus robur	0,7	9	besonders erhaltenswert	E
25	Quercus robur	0,3	4	nur mit 26 erhaltenswert	E
26	Quercus robur	0,4	5	nur mit 25 erhaltenswert	E
27	Quercus robur	0,2	4		E
28	Pinus sylvestris	0,6	6		E
29	Pinus sylvestris	0,4	6		E
30	Pinus sylvestris	0,4	5		E
31	Pinus sylvestris	0,4	6		E
32	Pinus sylvestris	0,4	5		E
33	Pinus sylvestris	0,4	5		E
34	Pinus sylvestris	0,3	5		E
35	Pinus sylvestris	0,4	6		E
36	Prunus laurocerasus	0,3	5	Großstrauch, kein Baum	F
37	Pinus sylvestris	0,4	6		E
38	Betula pendula	0,3	5	Wipfeldürr, in Vitalität beeinträchtigt	F
39	Pinus sylvestris	0,6	6	steht auf Nachbargrundstück, in Richtung Plangebiet geneigt	E

E=Erhalt/ F+A=Fällung mit Ausgleich /F=Fällung

Der Baumbestand wird weitestgehend erhalten. Von den nicht zum Erhalt festgesetzten Bäumen fallen 1 Stück unter die Regelungen des Baumschutzkompensationserlasses (vom 15.10.2007 – VIO6-5322.1-0-). Zudem gilt hierfür die Festsetzung (3)3 des Bebauungsplans.

Der erforderliche Ausgleich wird wie folgt ermittelt:

Baum Nr.	Stammumfang	Anzahl Kompensationsbäume
5	0,63	2
Anzahl gesamt		2

Als Ersatz für die im Plangebiet zu fällenden Bäume sind 2 Bäume der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm zu pflanzen.

Die Arten orientieren sich an der Pflanzliste großkroniger Bäume unter Punkt 2 / Hinweise.

Ostseebad Baabe, März/August 2008