



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 378564
Fax 0721 56888881
18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel. 03831 203496
Fax 03831 203498
www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

**2. vereinfachte Änderung
des
Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 4
„Schloss Ranzow“**

Gemeinde Lohme/Rügen

Satzung



Begründung

Inhalt

1) Ziele und Grundlagen der Planung.....	2
1.1) Umfang der Änderung	2
1.2) Ziele der Planung / Plangrundlage.....	3
1.2.1) Ziel der Planung.....	3
1.2.2) Plangrundlage.....	3
1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen.....	3
1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung	3
1.3.2) Flächennutzungsplan	3
1.4) Bestandsaufnahme.....	4
1.4.1) Bestehende / zulässige Nutzungen.....	4
1.4.2) Aktuelle Flächennutzungen angrenzend an das Plangebiet	4
1.4.3) Schutzgebiete	4
2) Städtebauliche Planung	5
2.1) Planungskonzept.....	5
2.2) Flächenbilanz	6
2.4) Erschließung	6
2.4.1) Verkehrliche Erschließung	6
2.4.2) Ver- und Entsorgung.....	6
2.5) Begründung zentraler Festsetzungen.....	7
3) Auswirkungen	8
3.1) Abwägungsrelevante Belange	8
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	8
3.2.1) Zusammenfassung	8
3.2.2) Eingriffs- / Ausgleichsbilanz	8

1) Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Umfang der Änderung

Die 2. Änderung erstreckt sich auf den nördlichen Bereich des Plangebiets. Für das Plangebiet werden geändert in der Planzeichnung (Teil A):

- die Baugrenzen (Veränderung der Baufenster) sowie die GRZ,
- die Lage und Führung der inneren Erschließungsstraße,
- der Verlauf der Niederschlagswasserentwässerung.

Die bisherige Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird ersatzlos gestrichen, da mit der Ausweisung der bisherigen GRZ bei gleichzeitig festgesetzter Eingeschossigkeit die Ausweisung einer GFZ ohne Bedeutung bleibt.



In den Textlichen Festsetzungen (Teil B) werden für das Plangebiet folgende Änderungen vorgenommen:

- Erweiterung des Nutzungskatalogs um die ausnahmsweise Zulässigkeit von kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes,
- Streichung der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 600 qm.

Inhaltlich überflüssige textliche Festsetzungen wie z.B. die Wiederholung von bereits in der Planzeichnung erfolgten Festsetzungen (z.B. GRZ, allgemeine Zulässigkeit von Stellplätzen im WR) werden ersatzlos gestrichen. Ansonsten gelten die bisherigen Textlichen Festsetzungen unverändert fort.

Zum besseren Verständnis werden dabei in der Satzung über die 2. Vereinfachte Änderung nur solche textlichen Festsetzungen angeführt, die sich auf Flächen im Änderungsbereich beziehen. Festsetzungen ohne Bezug zum Änderungsbereich werden nicht aufgeführt, gelten aber wie der bisherige Bebauungsplan außerhalb des Änderungsbereichs selbstverständlich fort.

Die Grundzüge der Planung, insbesondere die generelle Ausweisung zur Art der baulichen Nutzung, werden nicht oder nur geringfügig geändert, so dass das vereinfachte Verfahren nach § 13 (1) BauGB angewandt wird. Angesichts des vergleichsweise geringen Änderungsumfangs sind Umweltprüfung / Umweltbericht damit nicht notwendig.

1.2) Ziele der Planung / Plangrundlage

1.2.1) Ziel der Planung

Anlass der Planung ist die Aufteilung des Plangebietes in kleinteiligere Grundstücke und eine damit einhergehende Neuordnung des Gebietes. Wesentliche Planungsziele der Gemeinde sind deshalb

- Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs mit verkleinerten Grundstücksgrößen,
- Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten durch Zulassen kleiner Beherbergungsbetriebe als Ausnahme und
- Darstellung einer Fläche zum Auffangen und Ableiten des vom Hang im Nordosten ablaufenden Regenwassers.

1.2.2) Plangrundlage

Die Planzeichnung beruht auf der Plangrundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans.

1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung

Lohme zählt im seit 20.09.2010 rechtsverbindlichen Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) zum Nahbereich des Grundzentrums Sassnitz. Das Gemeindegebiet ist überlagernd als Tourismusschwerpunktraum sowie als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt.

Angesichts des vergleichsweise geringfügigen Änderungsumfangs werden die Erfordernisse der Raumordnung durch die 2. Vereinfachte Änderung nicht erkennbar berührt.

1.3.2) Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lohme sind das Plangebiet und der nördlich anschließende Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Planung wie die Änderung sind nach § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Bestehende / zulässige Nutzungen

Das Plangebiet ist bislang unbebaut und wird durch Wanderer als wilder Parkplatz genutzt.

Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan (vgl. Abbildung 2) ist in fünf Baufenstern eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,2 sowie einer Geschossflächenzahl von ebenfalls 0,2 zulässig. Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 40° und 50° vorzusehen.

Im Nordwesten des Plangebietes ist ein öffentlicher Parkplatz

geplant, der vorwiegend von Wanderern im nahen Nationalpark genutzt werden soll.



Abbildung 1 Ursprungsfassung (Ausschnitt ohne Maßstab)

1.4.2) Aktuelle Flächennutzungen angrenzend an das Plangebiet

Nordwestlich des Plangebietes grenzt eine Bestandsbebauung an. Im Norden liegen landwirtschaftliche Ackerflächen. Der Bebauungsplan weist die östlich angrenzenden Bereiche als Grünfläche „Golfplatz“ und die südlich anschließenden Flächen als Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ nach § 10 (4) BauNVO aus.

1.4.3) Schutzgebiete

Nationalpark / FFH-Gebiet

Im Südosten grenzt unmittelbar an das B-Plangebiet der 3.100 ha umfassende Nationalpark „Jasmund“ an. Zum Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes liegt das Schutzgebiet in einer Entfernung von ca. 190 m Entfernung. Teile des Nationalparks gehören zum FFH-Gebiet „Jasmund“ EU-Nummer: DE 1447-302 mit einer Fläche von 3.622 ha. Die Grenzen des FFH-Gebietes sind im Bereich Ranzow identisch mit den Grenzen des Nationalparks.

Eine Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit der Planung wurde im Rahmen der ursprünglichen Planaufstellung durchgeführt.



Abbildung 2 Nationalpark / FFH-Gebiete (dunkelgrün / gelb gestreift) und Landschaftsschutzgebiet (grün)

Landschaftsschutzgebiet

Bereits im Rahmen der Erstaufstellung wurde das gesamte Plangebiet aus dem Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ herausgenommen.



Denkmale / Bodendenkmale nach DSchG M-V

Bodendenkmale sind im Änderungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.



Abbildung 3 Städtebaulicher Entwurf (Variante 2)

2) Städtebauliche Planung

2.1) Planungskonzept

Angestrebt wird – wie bereits in der Ursprungsfassung ausgewiesen - eine Wohnnutzung für Erst- und Zweitwohnsitze. Die Grundstücksgrößen sollen so ausgebildet werden, dass sie einerseits der randlichen Ortslage Rechnung tragen, aber auch für breite Schichten der Bevölkerung zugänglich sind. Angestrebt werden Grundstücksgrößen zwischen 500 und 550 qm. Ausnahmsweise sollen nunmehr auch kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sein, um eine touristische Nutzung nicht gänzlich auszuschließen.

Zur Verringerung der internen Verkehrsflächen wird die Erschließungsstraße T-förmig ausgebildet. Es entstehen gut erschlossene Baugrundstücke, die auch hinsichtlich der zeitlichen Abfolge eine flexible Umsetzung ermöglichen.

Das vom Hang im Nordosten ablaufende Regenwasser wird im Plangebiet gesammelt, über einen Graben am Ost- und Südrand entlang geführt und in das bestehende Regenwassersystem übergeben.



2.2) Flächenbilanz

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird bis auf die äußere Erschließung die gesamte innere Gliederung des Baugebiets neu zugeschnitten. Dabei verändern sich die Größen von Wohngebiet, Parkplatz und innerer Erschließung.

Durch die Planung ergibt sich für den Änderungsbereich folgende Flächenbilanz.

Nutzung			Grundfläche Gebäude		Versiegelung gesamt	
	Ursprungsfassung	2. Änderung	Ursprungsfassung GRZ 0,2	2. Änderung GRZ 0,3	Ursprungsfassung	2. Änderung
WR	6.188qm	4.857qm	1.238qm	1.457qm	1.857qm	2.186qm
Grünfläche	-	212qm	-	-	-	-
Innere Erschließung	192qm	537qm	-	-	-	-
Parkplatz	678qm	714qm	-	-	-	-
Fläche zur Regelung des Wasserabflusses	-	738qm	-	-	-	-
Plangebiet gesamt:	7.058qm				:	

2.4) Erschließung

2.4.1) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird von den Gemeindestraßen Schlossallee und dem Ranzower Weg erschlossen. Die Innenerschließung wird durch eine als verkehrsberuhigten Bereich gestaltete neue Stichstraße geleistet. Für die innere Verkehrserschließung, insbesondere für die Einrichtung eines „Verkehrsberuhigten Bereiches“, sollte eine frühzeitige Einbeziehung der Straßenverkehrsbehörde in die weitere Straßenentwurfsplanung erfolgen. Verkehrsregelnde Maßnahmen, insbesondere durch Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen, sind mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde abzustimmen und unterliegen der Genehmigungspflicht.

Die Verkehrsflächen (Straßen) im Plangebiet müssen den Anforderungen an Feuerwehrezufahrten nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung August 2006) entsprechen.

Parkierungsflächen für Besucher stehen in ausreichender Zahl im Plangebiet zur Verfügung.

2.4.2) Ver- und Entsorgung

Trinkwasser / Abwasser

Die Wasserversorgung erfolgt über das zentrale Leitungsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR).

Eine Löschwasserversorgung für das Plangebiet kann über das Versorgungsnetz bei Herstellung eines Ringschlusses in Höhe von 48 m³ /h gesichert werden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den ZWAR im Trennsystem.

Angesichts der erforderlichen Erweiterung des Leitungsnetzes bedarf es der rechtzeitigen Abstimmung mit dem Versorgungsträger. Eine finanzielle Beteiligung an der Erschließung durch den ZWAR wird von diesem ausgeschlossen.

Für das Baugebiet ist die Versickerung des auf den Grundstücksflächen anfallenden Regenwassers sicherzustellen. Das Dachflächenwasser ist über private Versickerungsschächte, Rigolen oder Versickerungsmulden auf den Grundstücken zu versickern. Die Grundlage für die dezentrale Niederschlagswasserversickerung innerhalb des B-Plangebietes bildet die Baugrunduntersu-



chung vom 16. Dezember 2003 und die Stellungnahme zur Versickerung des IB Weiße, als 1. Ergänzung zur Baugrunduntersuchung.

Die Niederschlagswasserbeseitigung der Planstraße ist gemäß der wasserrechtlichen Erlaubnis WE 20/RW/23/2010 vom 7. Oktober 2010 in Gestalt des Änderungsbescheides vom 16. August 2012 (2. Änderung - Erweiterung Planstraße 3) vorzunehmen. Erlaubnisinhaber ist die Gemeinde Lohme. Bisher ist noch nicht geklärt, ob die vorhandene Dorfteichentwässerung ein Gewässer II. Ordnung ist und somit in die Unterhaltungspflicht des WBV „Rügen“ fällt.

Strom

Die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie erfolgt über die vorhandenen Anlagen der eon edis.

Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas kann durch die EWE Aktiengesellschaft als örtliches Versorgungsunternehmen gesichert werden. Für die Erschließung neuer Wohngebiete mit Erdgasleitungen gilt Konzessions- bzw. Wegenutzungsvertrag und die Niederdruckanschlussverordnung (NDAV) mit den „Ergänzenden Bedingungen“.

2.5) Begründung zentraler Festsetzungen

Art der Nutzung

Die bisherige Ausweisung des Plangebietes als Reines Wohngebiet sowie die Darstellung eines öffentlichen Parkplatzes im nordwestlichen Bereich wird grundsätzlich beibehalten. Ergänzt werden

- eine Grünfläche zwischen Wohngebiet und Parkplatz als Puffer,
- eine Fläche für den Wasserabfluss entlang der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze zur Aufnahme und Ableitung des Niederschlagswassers.

Im Reinen Wohngebietes werden abweichend von der Ursprungsplanung ergänzend kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Ausnahme zugelassen. Angesichts des angrenzenden Ferienhausgebiets besteht keine städtebauliche Notwendigkeit für einen gänzlichen Ausschluss von touristischen Nutzungen für den Standort Ranzow.

Maß der Nutzung / überbaubare Grundstückflächen

Um trotz der verringerten Grundstücksgröße eine ortsübliche Einfamilienhausbebauung zu ermöglichen, wird die Bebauungsdichte maßvoll von einer GRZ von 0,2 auf 0,3 erhöht. Um möglichste große Flexibilität für die spätere Umsetzung zu erhalten, wird der überbaubare Bereich durch ein zusammenhängendes Baufenster festgelegt, wobei insbesondere eine ausreichende Vorgartentiefe zur Schlossallee zu sichern ist.

Grünordnung

Die Maßnahmen zur Grünordnung werden überwiegend aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Bezogen auf den Geltungsbereich der Änderung umfassen sie vor allem Pflanzgebote.

- Die Pflanzgebote für die Gartenflächen des WR werden unverändert übernommen.
- Die bisher an westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze festgesetzte Pflanzfläche P1 (mit Raseneinsaat versehene Rigolen mit randlich kleinwüchsigen Gehölzen III. Ordnung in unregelmäßigen Abständen, insg. 912 qm) wird in der bisherigen Form aufgegeben. Stattdessen wird neu eine reine Pflanzfläche zwischen Parkplatz und Wohngebiete im Westen (212 qm) sowie eine Fläche zur Ableitung des Regenwassers (mit Eingrünung und randlicher Bepflanzung 738 qm) festgesetzt.



3) Auswirkungen

3.1) Abwägungsrelevante Belange

Neben den ausgewiesenen Planungszielen (vgl. Kap. 1.2) sind insbesondere folgende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen:

- Angesichts der Planungsziele sind vorrangig die *sozialen Belange* zu berücksichtigen: d.h. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, auch durch Unterstützung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung. Dazu gehört auch, durch sinnvolle Grundstücksnutzung kleine und damit preiswerte Baugrundstücke zu ermöglichen.
- Die *Belange der Baukultur*, hier insbesondere des *Orts- und Landschaftsbildes* § 1 (6) Nr. 5 BauGB). Bei der Lage am Übergang zur offenen Landschaft ist der Gestaltung der weit hin sichtbaren Gebäude großes Gewicht beizumessen. Dabei ist der bestehende Siedlungsbereich als Ausgangsbedingung entsprechend zu berücksichtigen.
- Die *Belange von Natur- und Umweltschutz* sind angesichts der Vorprägung durch den Siedlungsbereich sowie die vergleichsweise geringe Wertigkeit der Flächen nur nachrangig zu berücksichtigen. Dabei sind die durch die dichtere Bebauung verursachten zusätzlichen Eingriffe entsprechend auszugleichen.

Neben diesen öffentlichen Belangen sind die privaten Belange angemessen zu berücksichtigen. Bei der Planung handelt es sich um eine Änderung eines bestandskräftigen Bebauungsplans. Der Ursprungsplan ist am 16.01.2006 in Kraft getreten, so dass die 7-Jahres-Frist des § 42(2) BauGB noch nicht abgelaufen ist. Die privaten Belangen der Grundstückseigentümer (bestehendes Bau-recht nach § 30 BauGB) sind deshalb im Rahmen der Änderung vordringlich zu berücksichtigen.

Innerhalb des Planbereichs (Änderung) bestehen derzeit bislang keine baulichen Nutzungen. Die Fläche ist im Besitz der Gemeinde. Für die angrenzenden Bereiche (bestehende Wohnnutzung, geplante Ferienwohnnutzung) sind keine erheblichen, durch die Planung verursachten Auswirkungen zu erkennen.

3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.2.1) Zusammenfassung

Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Umwelt ergeben sich durch die Planung nicht. Die Art der baulichen Nutzung (WR) wird grundsätzlich beibehalten, durch die ergänzende (ausnahmsweise) Zulässigkeit von kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes ergeben sich keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen. Auch die Vergrößerung der Zahl der Bauplätze (von fünf auf neun) ist unter Berücksichtigung der Kapazität der Gesamtplanung als geringfügig einzuschätzen und deshalb nicht geeignet, sich auf die Schutzgüter erheblich auszuwirken.

Die grundsätzlichen Aussagen des ursprünglichen B-Plans zu den Auswirkungen auf Natur und Umwelt bleiben deshalb in vollem Umfang gültig. Gleiches gilt für die Vorprüfung zur Verträglichkeit mit internationalen Schutzgebieten, die bei der erstmaligen Aufstellung des B-Plans nachgewiesen wurde.

3.2.2) Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Angesichts leicht geänderter Flächengrößen sowie einer wenn auch verhältnismäßig geringen Zunahme der Gesamtversiegelung ist die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz hinsichtlich eventuell erfolgender zusätzlich auszugleicher Eingriffe zu aktualisieren. Grundlage dabei sind die für den Änderungsbereich im Grünordnungsplan der Ursprungsplanung aufgestellten Flächenwerte (vgl. Anlage 2 zum GOP; Teilbereich 3).



Teilbereich 3: Grundstücke Gemeinde Lohme													
Planung (GRZ = 0,2)													
Code		Biotoptyp	Fläche in m²	Natürlichkeit	Wiederherstellbarkeit	Gefährdung	Maturität	Struktur-Antriebsfaktor	Häufigkeit	Vollkommenheit	Gesamtwert	Flächenwert	
OE	HN 6	Bebauung GRZ 0.2 max. 0.3	1.850	1	0	0	1	2	1	0	5	9.250	
PGZ	HJ 5	Ziergarten	4.320	2	1	1	1	2	2	1	10	4.320	
OV	HY	Parken	680	1	0	0	0	1	1	1	4	680	
OVL	HY	Erschließung neu	1.850	1	0	0	0	1	1	1	4	1.850	
Fläche in m² gesamt:			8.700										
Wert Planung												16.100	

Durch die zunehmende Versiegelung entsteht ein Verlust an Ziergarten einschließlich sonstiger begrünter Flächen von 699 qm (d.h. statt 4.320 qm nunmehr 3.621 qm Ziergarten bzw. sonstige begrünte Flächen). Der Verlust resultiert aus der Zunahme der Gebäudegrundfläche um 219 qm, der Zunahme der Gesamtversiegelung im WR um 328 qm bzw. der Zunahme versiegelter Verkehrsflächen (innere Erschließung, Parkplatz) um rund 371 qm.

Gemäß dem in der Ursprungsplanung zugrunde gelegten Bewertungsmodell entsteht für die 699 qm ein zusätzliches Defizit von 3.495 Flächenwerten (Verringerung des Gesamtwerts der Fläche von 10 auf 5).

Angesichts des deutlichen Überschusses von 25.360 Flächenwerten, der bei vollständiger Umsetzung der in der Ursprungsplanung vorgesehenen externen Ausgleichsmaßnahmen erzielt wird (Aufforstung, Anlage Waldrandgesellschaft, Förderung Brachentwicklung), ist der durch die 2. Änderung entstehende zusätzliche Eingriff gering und wird durch die bereits vorgesehene Maßnahme ebenfalls kompensiert. Das Flurstück 19/1 der Gemarkung Poissow, Flur 1 (externe Ausgleichsfläche) steht im Eigentum der Gemeinde Lohme. Somit ist die geplante Ausgleichsmaßnahme eigentumsrechtlich abgesichert.

Es gelingt weiterhin eine vollständige Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe.

Gemeinde Lohme, Januar 2013

ausgefertigt: 5.6.2013

