

lars hertelt |
Stadtplanung und Architektur

Dipl.-Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
76137 Karlsruhe, Wilhelmstraße 58
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel. 0178 2014033
info@hertelt-stadtplanung.de

Gemeinde Ostseebad Mönchgut
vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr.17 " De Niede Wech "

Vorentwurf

(§§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.) Grundsätze / Städtebauliche Planung	3
1.1.) Lage des Geltungsbereichs / Plangrundlage	3
1.2.) Ziele der Planung / zu berücksichtigende Belange	3
1.3.) Verfahren.....	4
1.4.) Vorhabenträger	4
1.5.) Bestehende Planungen	4
1.5.1.) Darstellung im Flächennutzungsplan	4
1.5.2.) Aussagen im Landschaftsplan	5
1.6.) Bestandsaufnahme	5
1.6.1.) Nutzung und Umfeld	5
1.6.2.) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	5
1.7.) Erschließung	7
1.8.) Begründung zentraler Festsetzungen.....	7
1.9.) Flächenbilanz	8
2.) Auswirkungen	8
2.1.) Abwägungsrelevante Belange	8
3.) Umweltbericht	9

1.) Grundsätze / Städtebauliche Planung

1.1.) Lage des Geltungsbereichs / Plangrundlage

Das nahezu dreieckige Plangebiet stellt sich derzeit als Brachfläche dar und liegt nördlich angrenzend an sowie innerhalb der eingedeichten Ortslage. Östlich verläuft unmittelbar an den Grundstücksgrenzen die örtliche „Hauptstraße“ als zentrale Ortszufahrt. Im Süden schließt Bestandsbebauung an.

Der Geltungsbereich des Plangebiets liegt in der Ortslage Thiessow (Fl.-St. 512/9, 512/10, 513/4, 513/6, 517/6, 517/8 (alle teilw.), 517/7 sowie 517/12 der Flur 1, Gemarkung Thiessow und Klein Zicker) und umfasst ca. 0,24ha.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt rund 800 qm. Plangrundlage ist ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster (ALKiS) Stand Februar 2023.

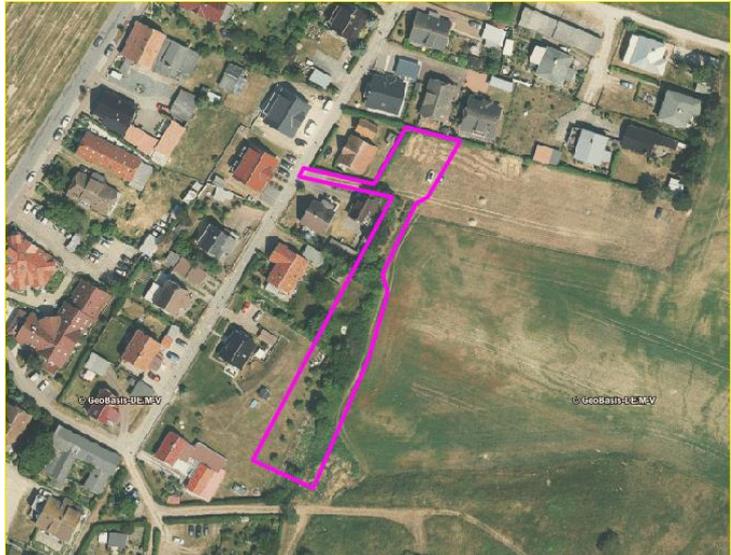


Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich, (Quelle www.umweltkarten.mv-regierung.de)

1.2.) Ziele der Planung / zu berücksichtigende Belange

Mit der Planung wird ein Bauplatz für ein Wohngebäude unmittelbar angrenzend zur Ortslage geschaffen.

Mit der Planung werden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

- Die Wohnversorgung der Bevölkerung, wenn auch in geringem Maße,
- Das Orts- und Landschaftsbild, mit einer Bebauung im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Ortslage,
- Sicherung der randlichen Gehölzstrukturen im Übergang zu den angrenzenden Freiflächen sowie

die privaten und öffentlichen Belange, die gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind.

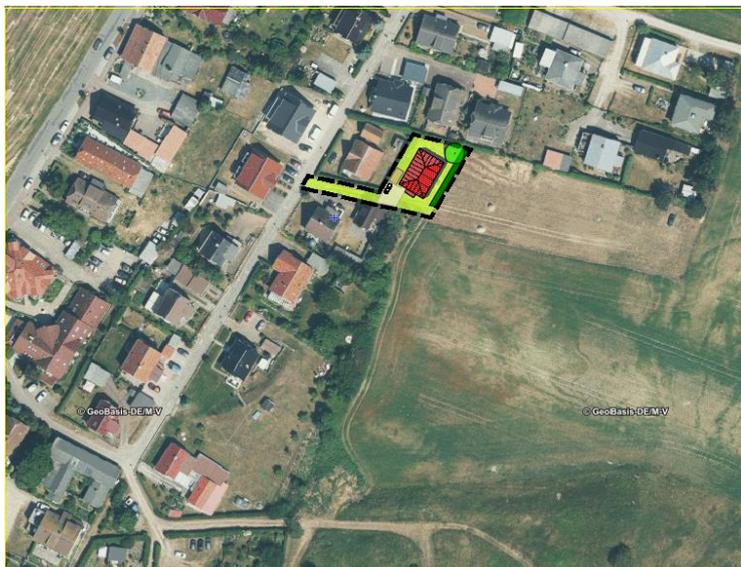


Abbildung 2: städtebaulicher Entwurf

1.3.) Verfahren

Angesichts der exponierten Lage am Ortsrand soll die Planung als zweistufiges Vollverfahren durchgeführt werden. Räumlich grenzt der Geltungsbereich an zwei Seiten unmittelbar an anthropogen vorgeprägten Bereichen, ohne vollständig selbst Bestandteil des Siedlungsbereichs zu sein. Im Wesentlichen liegt der Planbereich im nach § 35 BauGB zu beurteilenden Außenbereich.

Die Möglichkeit, das Planverfahren als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB in einem einstufigen Verfahren durchzuführen, wurde im Vorfeld von der Gemeinde verworfen, da die Gemeinde die Eingriffe in die Natur und Landschaft auch in Absprache mit dem Amt für Biosphärenreservat bewertet und ausgeglichen haben möchte. In der Zwischenzeit können auch die notwendigen Fristen nicht mehr eingehalten werden, da das Verfahren nach § 13b BauGB bis zum 31.12.2022 hätte eingeleitet werden müssen.

1.4.) Vorhabenträger

Vorhabenträger ist Herr Tim Tebus in der Hauptstraße 1 in 18586 Ostseebad Sellin.

1.5.) Bestehende Planungen

1.5.1.) Darstellung im Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs.2 BauGB). Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs.1 BauGB).

In der vorliegenden Planung ist der Flächennutzungsplan von Thiessow, rechtswirksam seit Juli 1998, als übergeordnete vorbereitende Bauleitplanung heranzuziehen. Der Flächennutzungsplan ist auf einer seinerzeit üblichen nicht parzellenscharfen Digitalen Topografischen Karte (DTK) im Maßstab 1:10.000 des Landesvermessungsamts M-V entstanden. Das Plangebiet liegt demnach, soweit dies auf Grund der unscharfen Qualität der Zeichnung möglich ist zu erkennen, sowohl auf der als Wohnbaufläche als auch auf der als Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichneten Fläche (s. Abb.3).



Abbildung 3: Flächennutzungsplan (Ausschnitt aus: Fassung der Neubekanntmachung nach der 1.Änderung vom 30.11.2004)

Die zeichnerische Darstellung im Flächennutzungsplan hat gewissermaßen eine überschießende Genauigkeit, weil sie - technisch bedingt - exakte nachzuvollziehende Grenzen enthalten muss, obwohl im Maßstab von 1:10.000 nur der vorherrschende Charakter eines Bereichs und seine ungefähre Umgren-

zung festgelegt werden sollen und können. Entscheidend für die Annahme, eine Darstellung gehöre noch zu den Grundzügen der Art der Bodennutzung, ist ihr Bezug zur städtebaulichen Konzeption für das gesamte Gemeindegebiet. Aufschluss hierzu kann die Begründung des Flächennutzungsplans geben. Hier werden die Grundzüge der gemeindlichen Entwicklungsabsichten deutlich gemacht.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Thiessow, in dessen Geltungsbereich die Planung liegt, stellt bezüglich der Wohnraumentwicklung bzw. der Deckung des örtlichen Wohnbedarfs lediglich auf die Ziele der Landesplanung ab, nach der die Erneuerung und Verdichtung vorhandener Gebiete den Vorrang vor Neuausweisungen erhalten soll.

Mit der geringen Flächeninanspruchnahme und dem Anschluss unmittelbar an die bestehenden Siedlungsstruktur bei Nutzung bestehender Erschließungen ist kein Nutzungskonflikt durch die Planung mit den Zielen des Flächennutzungsplans erkennbar, sodass die Planung aus den Grundzügen des Flächennutzungsplans gelten kann.

1.5.2.) Aussagen im Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan für die ehemalige Gemeinde Ostseebad Thiessow liegt nicht vor.

1.6.) Bestandsaufnahme

1.6.1.) Nutzung und Umfeld

Das nördliche und westliche Umfeld des Plangebiets sind baulich geprägt. Im Südosten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

1.6.2.) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Der Ort Thiessow liegt innerhalb eines besonders wertvollen Naturraumes, dessen Schutz und Entwicklung durch Ausweisung vielfältiger Schutzgebiete gesichert wird.

EU-Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund

Das Plangebiet ist - wie die gesamte Ortslage Thiessow - allseitig umgeben vom EU-Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“. Die geringste Entfernung zwischen Plangebiet und Schutzgebiet beträgt ca. 190 m in südöstlicher Richtung.

Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB): Das Plangebiet grenzt in südöstlicher Richtung FFH-Gebiet DE 1648-302 „Küstenlandschaft Südostrügen“, bzw. liegt der schmale nach Süden verlaufende Geltungsbereich im FFH-Gebiet.

Angesichts der Beschränkung auf von Siedlungsflächen umschlossene Bereiche sowie allgemein wegen der Geringfügigkeit der Arrondierung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das EU-Vogelschutzgebiet zu erwarten.



Abbildung 4: Internationale Schutzgebiete: Vogel-schutzgebiet (dunkelblau), GGB (blau), Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de/

Biosphärenreservat Südost-Rügen und LSG-Gebiete:

Das Plangebiet gehört wie die gesamte Ortslage vollständig zum Biosphärenreservat Südost-Rügen. Bestandteil des Biosphärenreservates sind die Schutzgebiete

- Naturschutzgebiet NSG 189a „Südperd“ sowie
- Landschaftsschutzgebiet LSG_084 „Biosphärenreservat Südost-Rügen“.

Gesetzliche Grundlage ist „Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung Biosphärenreservat Südost-Rügen“.



Abbildung 5: Nationale Schutzgebiete NSG (rot), LSG (grün) und Biosphärenreservat (gestreift), Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de/

Küsten- und Gewässerschutzstreifen M-V nach § 29 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V):

An Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 Metern land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. An Küstengewässern ist abweichend von Satz 1 ein Abstand von 150 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie einzuhalten



Abbildung 6: 150m - Küsten- und Gewässerschutzstreifen lt. NatSchAG MV, Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de

Biotope

Im Umfeld zum Plangebiet stellt das Kartenportal des Landes MV mehrere Biotope dar. Nicht durch die Ortslage vom Plangebiet getrennte Biotope befinden sich in südlicher bis östlicher Richtung:

So besteht ein Naturnahes Feldgehölz im östlichen Abschnitt in ca. 240m Entfernung (RUE09880: Gebüsch/ Strauchgruppe; Überhälter; Esche).

Ein gesetzlich geschütztes Biotop Fels- und Steilküsten; Boddengewässer mit Verlandungsbereichen verläuft südlich und östlich entlang der Küste und bildet dann u-förmig den Abschluss eines Teils der Ortslage (RUE09876, Biotopname: Kliff



Abbildung 7: Biotope: Naturnahes Feldgehölz (grün), Fels- und Steilküsten; Boddengewässer mit Verlandungsbereichen (gelb), Trocken- und Magerrasen (rot), Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de

am Südperd). Die kürzeste Distanz zum Plangebiet beträgt in südlicher Richtung ca. 180m. Unter der Biotopnummer RUE09855 wird das ebenfalls südlich des Plangebietes liegende „Biotop Trocken- und Magerrasen, Biotopname: Trockenrasen südlich von Thiessow“ geführt. Das Biotop hat eine Entfernung von ca. 170m zum Plangebiet.

Sonstige Schutzobjekte

Bodendenkmale sind innerhalb des Plangebiets nicht bekannt. Es besteht die allgemeine Sorgfaltspflicht bei Bodenarbeiten. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V.

1.7.) Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist über einen bestehenden Erschließungsstich von Gemeindestraße «De Niede Wech» sichergestellt.

Die Erschließung mit der notwendigen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Strom, Gas, Trinkwasser, Abwasser, Telekommunikationseinrichtungen) ist von dort aus gegeben. Sowohl die Trinkwasserversorgung als auch die Abwasserableitung sind entsprechend der gültigen Satzungen des ZWAR für das Baugebiet aufzubauen. Die Abstimmungen mit dem ZWAR sind rechtzeitig vorzunehmen. Die diesbezüglich erforderlichen Maßnahmen sind in einem Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem ZWAR zu regeln.

Auf Grund der Innenbereichslage in unmittelbarer Nachbarschaft zur bestehenden Ortslage ist von einer gesicherten Löschwasserversorgung auch des Plangebietes auszugehen. Löschwasser kann eventuell nicht in ausreichender Menge über die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen bereitgestellt werden. Diesbezüglich sind gesonderte Maßnahmen erforderlich. Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h (bei Gebäuden mit weicher Bedachung mindestens 96 m³/h) für mindestens 2 Stunden erforderlich.

Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen in Frage:

- Trinkwassernetz (Unterflurhydranten DIN 3221 Teil 1 o. Überflurhydranten DIN 3222 Teil 1),
- Löschwasserteiche (DIN 14210),
- Löschwasserbrunnen (DIN 14220) oder
- unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230).

Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken im Plangebiet zu versickern oder zu verwerten. Ein Gutachten mit Nachweis der Versickerungsmöglichkeit auf den Grundstücken ist mit dem Bauantrag zu erstellen. Die Niederschlagswasserbeseitigung gilt nur dann als dauernd gesichert, wenn zum Zeitpunkt der Baugenehmigung die wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten des von befestigten und versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers in das Grundwasser mittels Versickerungsanlagen gemäß DWA Arbeitsblatt A-138 vorliegt oder von der Wasserbehörde zugesichert ist.

1.8.) Begründung zentraler Festsetzungen

Die Art der Nutzung ergibt sich aus der Umgebungsnutzung «Wohnen / Ferienwohnen». Eine Neubebauung soll sich dieser entsprechend anzupassen.

Mit den Festsetzungen zum Maß der Nutzung soll sich die Neubebauung in das umgebende Ortsbild in der Randlage von Thiessow einfügen. Eine GR von 170 qm entspricht einer GRZ von ca. 0,35 entspricht der überbauten Grundstücksfläche im angrenzenden bebauten Bereich. Der Orientierungswert des § 17 BauNVO für ähnliche Nutzungskataloge wie z.B. Allgemeine oder Reine

Wohngebiete von einer GR von 0,4 wird nicht erreicht. Eine höhere Nutzung des Plangebietes im Übergang zur südöstlichen anschließenden Freifläche soll vermieden werden. Entsprechend der nachbarlichen Bebauung wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Der Abstand der einzelnen Gebäude zu den seitlichen Grundstücksgrenzen regelt sich über die LBauO MV. Bei einer möglichen Rohrdeckung ist nach § 32 LBauO M-V für jedes Gebäude ein Abstand von mindestens 6,0 m zur seitlichen Grundstücksgrenze einzuhalten (gemessen von äußersten Punkt des Daches aus).

In Abstimmung mit dem Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen werden Gehölzflächen und sowie die angrenzenden die bestehenden Gärten teilweise als private Grünflächen ausgewiesen. Die private Grünflächenfestsetzung sichert mit den ausgewiesenen Gehölzflächen zukünftig einen natürlichen Rand gegenüber den östlich anschließenden Flächen des Naturschutzgebiets «Südperd». Für die privaten Grünflächen besteht die Möglichkeit, diese als solche auch zu nutzen. Das schließt die Zulässigkeit von Spielgeräten oder z.B. Schuppen, die in einem funktionalen Zusammenhang mit der Grünfläche stehen (Gartengeräte) o.ä. ein. Die Festsetzung dient somit auch der Sicherung der Ortsrandeingrünung.

Um eine harmonische Gestaltung des Plangebietes zu sichern, werden ergänzend Festsetzungen zur Gestaltung aufgenommen.

1.9.) Flächenbilanz

<i>Nutzung</i>	<i>Planung</i>	<i>Versiegelung Bestand</i>	<i>Bebauung Planung</i>	<i>Versiegelung* Planung</i>
Baugebiet	603 qm	---	+ 170 qm	+ 245 qm
Private Grünfläche	971 qm			+ / - 0 qm
Verkehrsfläche	14 qm	14 qm		+ / - 0 qm
Gehölzfläche	831 qm	---	---	---
Gesamtgebiet	2.419 qm			+ 240 qm

* § 19 (4) BauNVO

2.) Auswirkungen

2.1.) Abwägungsrelevante Belange

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Satzungszielen (siehe 1.2) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen.

- Angesichts der Planungsziele sind vorrangig die *sozialen Belange* zu berücksichtigen: d.h. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, auch durch Unterstützung der Eigentumbildung der Bevölkerung.
- Die *Belange von Natur- und Umweltschutz* sind angesichts der Vorprägung durch den Siedlungsbereich sowie die vergleichsweise geringe ökologischen Wertigkeit der Fläche nur nachrangig zu berücksichtigen. Durch eine Arrondierung des Siedlungsbereichs (unter Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen) können bestehende Flächenbedarfe sparsam und schonend berücksichtigt werden. Die Verträglichkeit mit den Schutzziele des EU-Vogelschutzgebietes ist nachzuweisen.

Darüber hinaus sind die privaten Belange der Eigentümer angrenzender Grundstücke angemessen

sen zu berücksichtigen (nachbarliche Belange). Dabei ist allgemein zu berücksichtigen, dass keine Nutzungen zugelassen werden sollen, die in der Umgebung des Plangebiets nicht bereits vorhanden und regelmäßig zulässig wären. Dabei besteht für die Nachbarschaft jedoch grundsätzlich kein Anrecht auf die Sicherung der Unbebaubarkeit von Flächen, da sonst eine jede Ortsentwicklung von vorneherein nahezu unmöglich wäre. Das Bundesverwaltungsgericht hat mehrfach erkannt, dass es in der Regel weder einen Schutz vor Verschlechterung der freien Aussicht noch vor Einsichtsmöglichkeiten von benachbarten Häusern gebe.

3.) Umweltbericht

Umweltbericht wird entsprechend den „Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4“ ergänzt.

Ostseebad Mönchgut, Februar 2023