



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, Frankendamm 5
Tel: 03831 203496
Fax: 03831 203498

www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

2. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 22 „Seepark Sassnitz / Staphel“

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

Stadt Sassnitz

Satzungsexemplar



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.) Grundsätze	2
1.1.) Geltungsbereich	2
1.2.) Ziele der Planung	2
1.3.) Übergeordnete Planungen	3
1.3.1.) Flächennutzungsplan.....	3
1.4.) Zustand des Plangebietes	3
1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes.....	3
1.4.2.) Schutzgebiete und Objekte.....	3
2.) Städtebauliche Planung	4
2.1.) Festsetzungen.....	4
2.2.) Flächenbilanz	5
2.3.) Erschließung	5
3.) Auswirkungen	5
3.1.) Abwägungsrelevante Belange	5
3.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	6
3.2.1.) Allgemeines	6

1.) Grundsätze

1.1.) Geltungsbereich

Der Planbereich umfasst einen kleinen Teilbereich des bestandskräftigen Bebauungsplans, bestehend aus den Flurstücken 24/15 und 24/16 der Flur 4, Gemarkung Staphel.

Die Planzeichnung beruht auf der Planzeichnung des ursprünglichen Bebauungsplans, die für den betreffenden Bereich ersetzt wird. Überlagernd wird die aktuelle ALK (Stand Juli 2014) eingeblendet.

Angesichts der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs sowie der bestehenden baulichen Vorprägung der Grundstücke wird das Änderungsverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Angesichts der geringen Größe des Plangebiets werden die Grenzwerte des § 13a (1) Nr. 1 BauGB nicht erreicht.

1.2.) Ziele der Planung

Der ursprüngliche Bebauungsplan ist hinsichtlich der Ausweisungen für den betreffenden Bereich unklar. Zudem ist für das bebaute Grundstück im Norden ein allgemeines Wohngebiet, im Süden ein Ferienhausgebiet festgesetzt, was eine festsetzungskonforme Umsetzung nahezu unmöglich macht.

Im Zuge der Änderung wird das Grundstück einheitlich dem Ferienhausgebiet zugeschlagen; der rückwärtige Bereich wird als private Grünfläche festgesetzt. Zudem erfolgt die Ausweisung eines Baufensters für das bestehende, genehmigte Ferienhaus. Auf die Festsetzung zum Baumschutz konnte verzichtet werden, da für den Geltungsbereich des Bebauungsplans überlagernd die Baumschutzsatzung (Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen in der Stadt Sassnitz) einschlägig ist.

1.3.) Übergeordnete Planungen

1.3.1.) Flächennutzungsplan

Der Bereich des Bebauungsplans ist im Norden als Wohnbaufläche, im Süden als Ferienhausgebiet dargestellt. Angesichts der nicht parzellenscharfen Vorgaben des Flächennutzungsplans steht die geringfügige Korrektur der Abgrenzung der Baugebiete nicht im Widerspruch zu den vorgegebenen Grundzügen der Bodennutzung, so dass der Bebauungsplan sowie die Änderung auch weiterhin nach § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind.



Abbildung 1 Flächennutzungsplan Ausschnitt unmaßstäblich

1.4.) Zustand des Plangebietes

1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet umfasst einen inzwischen weitgehend bebauten Bereich, der im Norden durch die Gemeindestraße (Neu-Mukran), im Westen, Süden und Osten durch Wald begrenzt wird. Der gesetzliche Waldabstand von 30 m wird allgemein nicht eingehalten; es gilt der örtlich geprägte Waldabstand.

Im Änderungsbereich besteht ein Ferienhaus (Ferienhaus Erlengrund mit 6 Betten). Das Gebäude entstand als Umbau eines älteren Bungalows (Baugenehmigung 02492-07-16 vom 29.01.2008).

1.4.2.) Schutzgebiete und Objekte

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete oder -objekte im Sinne des Naturschutzrechts. Östlich schließt an das Plangebiet das Biotop RUW 05762 Bruchwaldkomplex bei Neu-Mukran (Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder; Naturnahe Sümpfe) an.

Westlich in einer Entfernung von rund 210 m sowie nördlich in einer Entfernung von rund 60 m liegt das Europäische Vogelschutzgebiet DE 1446-401 „Binnenboden von Rügen“. Die nördliche Fläche des EU-Vogelschutzgebiets ist überlagernd als Naturschutzgebiet NSG 285 „Wostevitzer Teiche“ ausgewiesen.

Überlagernd und ergänzend zu o.g. Schutzgebieten sind die Flächen im Umfeld des Siedlungsbereichs Staphel – Neu Mukran Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets *Ostrügen*. Das Landschaftsschutzgebiet *Ostrügen* wurde mit Beschluss des Rates des Bezirkes Rostock vom 04.02.1966 gemäß § 2 und § 6 des Gesetzes zur Erhaltung und Pflege der heimatlichen Natur (Naturschutzgesetz der DDR) vom 04.08.1954 zum Landschaftsschutzgebiet erklärt. Es erstreckt sich über eine Fläche von ca. 47.500 ha und umfasst die Fläche zwischen der östlichen Ostseeküste und einer Linie Kap Arkona - Bergen auf Rügen – Wreecher See, d.h. die östliche Hälfte der Insel Rügen.



2.) Städtebauliche Planung

2.1.) Festsetzungen

Mit der Planung soll der im Plangebiet hinsichtlich der Festlegungen nicht eindeutige Bebauungsplan entsprechend der allgemeinen Grundzüge der Planung ausgedeutet sowie hinsichtlich der vorhandenen genehmigten Nutzungen angepasst werden.

Im Änderungsbereich verläuft die Nutzungsartengrenze zwischen WA und SO-Gebiet. Für das SO-Gebiet ist jedoch keine Nutzungsschablone angegeben; der südlich angrenzende Bereich ist durch die Verkehrsfläche abgetrennt. Trotz des verzeichneten Bestandsgebäudes ist kein Baufenster ausgewiesen. Da der Bebauungsplan keine Weißflächen enthalten darf, ist davon auszugehen, dass die Nutzungsschablone der jeweils angrenzenden Fläche gelten soll. Ebenso ist anzunehmen, dass die Beschriftung als Sonderbaufläche versehentlich erfolgte und die Ausweisung eines Baugebiets beabsichtigt war.

Im Zuge der Änderung soll das Grundstück insgesamt entsprechend der genehmigten Nutzung dem Ferienhausgebiet zugeschlagen werden. Die Nutzungsschablone des Nachbargebiets (mit GRZ 0,4, 1 Vollgeschoss, Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise) wird mit Ausnahme der GRZ übernommen, die GFZ kann wegen Funktionslosigkeit bei eingeschossiger Bebauung entfallen.

Bezogen auf den als Baugebiet ausgewiesenen Bereich des Grundstücks (Flurstücke 24/15 und 24/16) liegt die realisierte GRZ bei knapp unter 0,2 (180 qm Gebäudegrundfläche incl. überdachter Terrasse / 930 qm Baugebiet).

Im Sinne einer bestandsorientierten Planung wird die geringe GRZ von 0,2 für den Randbereich dauerhaft gesichert. Nach § 19(4) BauNVO stehen damit für Nebenanlagen gut 90 qm zur Verfügung, was die Errichtung der erforderlichen Stellplätze (mind. 2 PKW), der Zuwegung zu den beiden Nutzungseinheiten sowie eines angemessenen Nebengebäudes ermöglicht.

Das Baufenster wird hinsichtlich der Längenausdehnung eng an den Bestand angepasst. Im Süden ragt das Baufenster in den Waldabstand von 30 m nach § 20 - Landeswaldgesetz M-V hinein. Eine Ausweisung als überbaubare Grundstücksfläche ist nur im Rahmen des geprägten Waldabstands genehmigungsfähig. Die Bebauung darf auch zukünftig nicht näher an den Wald heranreichen, als das bestehende Gebäude.

Die südlich an das Gebäude anschließende bestehende Terrasse befindet sich somit nicht innerhalb des Baufensters. Als offene Terrasse kann sie in ihrem Bestand erhalten bleiben. Nach § 23(5) BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, zugelassen werden. Dies gilt für Vorbauten nach § 6(6) LBauO M-V sowie allgemein für rein flächige Bauteile, von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen.

Der Bereich angrenzend an das Biotop wird als private Grünfläche ausgewiesen, um einen von baulichen Anlagen frei zu haltenden Pufferstreifen auszubilden.

Die textlichen Festsetzungen werden unverändert übernommen.

Auf die Festsetzung zum Einzelbaumschutz konnte verzichtet werden, da für den Geltungsbereich des Bebauungsplans überlagernd die Baumschutzsatzung (Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen in der Stadt Sassnitz) einschlägig ist. Die nach dieser Satzung geschützten Bäume und Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und vor Gefährdung und Beeinträchtigung zu bewahren. Ausnahmen sind nur möglich, wenn

- von einem Baum Gefahren für Personen oder Sachen ausgehen und keine andere zumutbare Möglichkeit der Gefahrenabwehr gegeben ist,



- ein Baum die natürliche Altersgrenze erreicht oder überschritten hat oder krank ist und seine Erhaltung mit zumutbarem Aufwand nicht möglich ist,
- aufgrund von bauplanungsrechtlichen Vorschriften ein Anspruch auf Nutzung besteht und dieser Anspruch bei Erhaltung des Baumes nicht oder nur unter unzumutbaren Einschränkungen oder Veränderungen der Lage des Baukörpers verwirklicht werden kann, die Erhaltung des Baumes für die bewohnten Gebäude auf dem Grundstück oder auf dem Nachbargrundstück mit unzumutbaren Nachteilen verbunden ist und auf zumutbare Weise keine Abhilfe geschaffen werden kann oder
- Einzelne Bäume eines größeren Baumbestandes im Interesse der Erhaltung des übrigen Bestandes entfernt werden müssen (Pflegehieb) und keine öffentlichen Belange entgegenstehen.

2.2.) Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet (Ergänzungsbereich) folgende Flächenbilanz:

<i>Nutzung</i>	<i>Planung</i>	<i>GRZ</i>	<i>Zul. Grundfläche</i>	<i>Zul. Versiegelung</i>
Ferienhausgebiete	933 qm	0,2	186 qm	280 qm
Grünflächen	238 qm		--	--
Gesamtgebiet	1.171 qm		186 qm	280 qm

2.3.) Erschließung

Das Plangebiet ist ortsüblich erschlossen.

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

3.) Auswirkungen

3.1.) Abwägungsrelevante Belange

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

Die öffentlichen Belange sind angesichts der geringen Größe sowie des beschränkten Umfangs nur unwesentlich betroffen. Mit der bestandsorientierten Ausweisung des Baufensters wird den Belange der Forst entsprochen, da der örtlich geprägte Waldabstand nicht weiter verringert wird (vgl. sinngemäß § 3(2) Nr. 1 Waldabstandserlass M-V). Die Ausweisung einer Grünfläche als von baulichen Anlagen freizuhaltender Pufferfläche zum Biotop berücksichtigt die Anforderungen des Naturschutzes.

Auswirkungen auf das benachbarte Industrie- und Gewerbegebiet Sassnitz-Mukran sind nicht zu erkennen. Der Bereich ist bereits planungsrechtlich als Ferienhausgebiet bzw. im Norden als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Zusätzliche Gebäude (und damit ein „Heranrücken“ der Bebauung an das Industrie- und Gewerbegebiet) werden nicht vorgesehen.

Insgesamt ist die sinnvolle Nutzung erschlossener Baugrundstücke als Beitrag zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu fördern.



Die privaten Rechte (Bestandsschutz, Beachtung des Willkürverbots) sind entsprechend zu berücksichtigen. Hierbei sind bestehende Nutzungen zu berücksichtigen.

3.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.2.1.) Allgemeines

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch und Kultur-/Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen.

Von der Planung gehen keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen aus:

- ⤴ Anlagebedingt wird die Versiegelung im Plangebiet rechnerisch verringert, da statt der bisherigen GRZ von 0,4 nur eine GRZ von 0,2 für das Baugebiet ausgewiesen wird. Das zusätzliche Baufenster beschränkt sich auf ein bereits zulässigerweise bestehendes Ferienhaus.
Der Baumschutz ist durch die auch im Plangebiet geltende Baumschutzsatzung auch ohne ergänzende Erhaltungsgebote gewährleistet. Die textlichen Festsetzungen zur Grünordnung werden unverändert übernommen.
- ⤴ Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht absehbar. Im Änderungsbereich können keine zusätzlichen Hauptnutzungen entwickelt werden.
- ⤴ Baubedingte Auswirkungen werden bei fach- und sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung der gesetzlich geregelten Zeiten für Baumfällungen, Schutz des Mutterbodens) als nicht erheblich eingeschätzt und können vernachlässigt werden.

Ohne erkennbare, der Planung zuzurechnende Auswirkungen können weder Vermeidungs- noch Ausgleichsmaßnahmen formuliert werden.

Sassnitz, ~~September 2016~~ den 22.06.2017

F. Kracht
Bürgermeister

