



Begründung
zur
2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09
der Gemeinde Saal
Landkreis Vorpommern - Rügen

für das Gebiet „Alte Ziegelei“
in Saal,

nördlich der Langen Straße, westlich der ehem. Tonkuhlen und östlich des Zuflusses zum Saaler Bach

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom:
ausgefertigt am:

Pierson Bürgermeister

| Inhalt | Seite |
|---|-------|
| 1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen | 2 |
| 2. Grundzüge der Planung..... | 3 |
| 3. Art und Maß der Nutzung..... | 3 |
| 4. Sonstige Auswirkungen der 2. Änderung des B-Plans | 4 |

1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen

Planungserfordernis, Planungsziele:

Im Plangebiet wird zzt. plangemäß die Vorhabenkonzeption einer bewirtschafteten Ferienhauseanlage verwirklicht; die ersten 3 (Muster-)Ferienhäuser und das Wohn- und Servicegebäude sind in Bau.

Auch die im B-Plan für Mobilheime und Wohnmobile festgesetzten Flächen (bisher: SO 9,11) sollen nunmehr mit Ferienhäusern bebaut werden; Die östlich der künftigen Wendeanlage gelegene Fläche (bisher: SO 10) soll für Sport- und Erholungszwecke genutzt werden (Fahrradstellplätze, Pool, Tischtennisplatte) und dem Gesamtressort gemeinschaftlich zur Verfügung stehen. Am östlichen Plangebietsrand soll außerdem der Zugang zu der für Sport- und Erholungszwecke festgesetzten Grünfläche am Ufer der ehem. Tonkuhle nach Süden verlegt werden.

Die genannten Abweichungen berühren mit der Art der zulässigen Nutzung Grundzüge des bisherigen B-Plans. Sie sind deshalb nicht im Wege einer Befreiung genehmigungsfähig und bedürfen einer Planänderung.

Außerdem zeigte sich bei der Zulassung der ersten Vorhaben im Plangebiet (s.o.), dass die Hochwasserschutzvorkehrungen, die als nachrichtliche Übernahme aufgrund des § 73 WHG im bisherigen B-Plan festgesetzt sind, nicht in vollem Umfang erforderlich sind. Im Ergebnis einer mit Zustimmung des StALU zugelassenen Abweichung von der bisher festgesetzten EG-Fußbodenhöhe (2,35 m ü. NHN) soll die Festsetzung deshalb angepasst werden, um weitere Abweichungsanträge entbehrlich zu machen.

Die in der Vorhabenkonzeption beabsichtigten Abweichungen berühren insbesondere mit der Art der zulässigen Nutzung und der Anpassung überbaubarer Flächen Grundzüge des bisherigen B-Plans. Sie sind deshalb nicht im Wege einer Befreiung genehmigungsfähig und bedürfen einer Planänderung.

Rechtsgrundlagen:

Die 2. Änderung dieses Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. §§ 8-10 BauGB. Für die Änderung und den Vollzug dieses Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728);
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

Die 2. Planänderung wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren vorgenommen, da sich das Gebiet in integrierter Siedlungslage befindet und auch die Ursprungsplanung als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt wurde. Das Plangebiet schließt im Westen und im Norden an Wohnbauflächen des Dorfes an (Plüggendamm, Hessenburger Straße, Rosenweg). An der südlichen Ecke des Plangebietes befindet sich die Ferienappartement-Anlage Lange Straße 1. Das Grundstück ist über die Lange Straße (Ortsdurchfahrt der Kreisstraße 2) verkehrlich erschlossen und an die stadttechnischen Medien angeschlossen. Das Plangebiet selbst stellt eine Nutzungsbrache eines vormaligen Gewerbebetriebes dar, deren Nachnutzung mit diesem B-Plan planungsrechtlich gesteuert wird.

Bereits im Zuge der Aufstellung des Ursprungsplans wurde festgestellt, dass die Planung nicht dazu dient, die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben zu begründen, und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 – Gebieten liefert. Die Ergebnisse der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG v. 21.03. / 06.09.2012 und der Natura 2000 – Vorprüfung v. 03.09.2012 gelten auch unter Berücksichtigung der angestrebten Änderungen unverändert fort. Denn mit der Zulassung von zusätzlichen Bauplätzen für 4 Ferienhäuser sowie Flächen für gemeinschaftlich genutzte Nebenanlagen für Sport- und Erholungszwecke anstelle bisher zugelassener (max. 22) Mobilheimplätze ist eine Reduzierung der Beherbergungskapazität des Gesamtressorts verknüpft, die als maßgebliche Einflussgröße auf die Umweltschutzgüter gem. § 2 (4) und Anl. 1 BauGB bzw. auf das mögliche Störpotenzial bzgl. des EU-Vogelschutzgebiet DE 1542-401 (Entfernung ca. 260 m) anzusehen ist.

Dem entsprechend wird das Beteiligungsverfahren gem. § 13 (2) BauGB für die betroffene Öffentlichkeit auf eine Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Änderungsentwurf und auf die Beteiligung der von der Planänderung berührten Behörden / TöB beschränkt; von einer Umweltprüfung wird gem. § 13 (3) BauGB abgesehen.

Unabhängig davon, dass die Planänderung keine raumbedeutsamen Inhalte verfolgt, wird die Landesplanungsbehörde formal nach § 1 (4) BauGB i.V.m. § 17 (1) LPlG M-V beteiligt.

Die Bebauungsplanänderung tritt nach § 10 (3) i.V.m. § 246 (1a) BauGB unmittelbar durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Der B-Plan Nr. 09 ist i.S.v. § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des wirksamen F-Plans vom 28.02.2006 entwickelt, der für das B-Plangebiet ein Ferienhausgebiet nach § 10 (4) BauNVO darstellt.

2. Grundzüge der Planung

Der Bebauungsplan sieht ein kleinteilig bebautes Feriendorf für einfache Nutzungsansprüche vor, das über eine öffentliche Verkehrsfläche an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen und im Inneren durch private Verkehrsanlagen erschlossen werden soll. Diese planerischen Grundzüge bleiben unberührt; sie werden jedoch auf weitere ca. 1.900 m² ausgedehnt, die bisher für Wohnmobil- und Mobilheim-Standplätze vorgesehen waren. Die Verlagerung des Anschlusses der östlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Sport/Erholung‘ an den gebietsinternen Erschließungsweg berührt formal ebenfalls die Grundzüge der Planung. Die Änderung der Nutzungsart beinhaltet jedoch einen Flächentausch, der eine verbesserte Berücksichtigung der von Bebauung freizuhaltenden östlich angrenzenden Waldabstandsfläche ermöglicht und bestenfalls marginale Auswirkungen auf sonstige angrenzende Nutzungen hat.

3. Art und Maß der Nutzung

Art der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen:

Die bisher als Campingplatzgebiete für Wohnmobile und Mobilheime festgesetzten Baugebiete SO9-11 werden mit dieser Planänderung als Ferienhausgebiete nach § 10 (4) BauNVO überplant. Die bisherigen Ferienhausgebiete SO6 und SO8 werden in diesem Zusammenhang als SO6 (Ferienhausgebiet) vereinigt; Das bisherige Baugebiet SO10 erhält als Ferienhausgebiet damit die Nr. 8; das bisherige Gebiet SO11 wird als Ferienhausgebiet dem Gebiet SO4 (Ferienhausgebiet) angegliedert.

Das neue Baugebiet SO8 (FH) soll ausschließlich der Freizeitgestaltung und sportlichen Zwecken dienen, und den Ferienhäusern des gesamten Ressorts gemeinschaftlich zur Verfügung stehen. Die zulässige Nutzung wird hier deshalb beschränkt (Textfestsetzung 2Ä-1) und die Errichtung von Ferienhäusern hier also ausgeschlossen. Die Konzentration auf „Aktivnutzungen“ am zentralen Empfangsbereich der Anlage dient der Sicherung der Erholungsruhe in den Randbereichen des Ressorts. Der singuläre Ausschluss von Ferienhäusern als Grundnutzung ist planungsrechtlich unbedenklich und mit der festgesetzten Nutzungsart vereinbar, weil die Errichtung von Ferienhäusern auf allen umgebenden Ferienhausflächen – also dem Gros des Plangebietes - uneingeschränkt zulässig ist.

Der Anschluss der als Liegewiese vorgesehenen östlichen Grünfläche an das Wegenetz des Erholungsgebietes wird nach Süden verlagert. Diese Änderung dient der Nutzung einer Fläche, die nicht innerhalb des baufrei zu haltenden Waldabstandes liegt, als zusätzlicher Bauplatz. Die weiter südlich neu festgesetzte Grünfläche war bisher als Baugebiet festgesetzt, dessen Nutzung aus Waldabstandsgründen allerdings beschränkt war und die Errichtung eines Gebäudes nicht zuließ. Eine Nutzung als Grünfläche ist mit den Waldabstandsvorschriften hingegen unproblematisch vereinbar.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) wurden entsprechend angepasst. Die nachrichtlich festgesetzten Flächen, die zur Gewährleistung eines ausreichenden Waldabstandes von der Bebauung freizuhalten sind, bestehen unverändert fort – vgl. Urfassung der Planbegründung S. 11 / Ausnahmeentscheidung v. 27.11.12). Gemäß Waldfeststellung der Forstbehörde (2018) hat sich die bei Erlass des Ursprungsplans (2012) festgestellte Waldgrenze z.T. nach Westen verschoben. Die vom Plangeltungsbereich erfassten Waldflächen werden nachrichtlich gem. § 2 LWaldG M-V i.V.m. § 9 (6) BauGB in den geänderten B-Plan übernommen. Unter Berücksichtigung dieser neuen Waldgrenze und des 2012 durch die Forstbehörde zugelassenen, verminderten Waldabstandes von 25 m ergibt sich die Festsetzung der geänderten Baugrenze im SO/FH 6 (Ostseite) bzw. die Festsetzung der von Bebauung freizuhaltenden Fläche des Baugebietes SO/FH 6, die im Waldabstand liegt.

Maß der Nutzung (Hochwasserschutzvorkehrungen, nachrichtlich)

Zur Sicherung gegen eine Überflutungsgefährdung bei Hochwasserereignissen wurde im Ursprungsplan eine Mindesthöhe der Erdgeschossfußböden von 2,35 NHN nachrichtlich gem. § 73 (1) WHG festgesetzt. Darin war zusätzlich zum Bemessungshochwasser von 1,90 m NHN (Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“) eine auflaufende Welle von 0,40 m berücksichtigt.

Aufgrund einer aktuellen Prüfung in den Baugenehmigungsverfahren Az. 3764/19, 3881/19, 3881/19 wurde mit Zustimmung des für den Hochwasserschutz zuständigen Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern von der bisher festgesetzten Mindesthöhe der Erdgeschossfußböden von 2,35 m NHN befreit, weil der tatsächliche Bemessungshochwasserstand von 1,90 m NHN als ausreichendes Schutzniveau angesehen wird, weil durch die Bauweise ausreichende individuelle Schutzvorkehrungen gegeben sind und weil die festgesetzte Nutzung – Ferienwohnen – einen jwls. nur vorübergehenden Erholungsaufenthalt beinhaltet. Diese Bedingungen sind für alle weiteren im Plangebiet zugelassenen Ferienhäuser gleichermaßen zutreffend. Die Textfestsetzung 6.1 wird deshalb entsprechend angepasst und eine einheitliche Mindesthöhe der Erdgeschossfußböden von 1,90 m NHN festgesetzt.

Gem. Abstimmung mit der Küstenschutzbehörde stellt dieser BHW einen Ruhewasserstand ohne Berücksichtigung des mit Hochwasser zumeist einhergehenden Seegangs bzw. Wellenaufbaus dar. Da der Geltungsbereich des B-Plans in einem Abstand von > 2 km zum Saaler Bodden liegt, ist für den BBP selbst ein Wellenaufbau vom Bodden über die dazwischenliegenden Flächen - auch unter Berücksichtigung der vorgelagerten Kreisstraße - nicht wahrscheinlich. Die Abminderung der Erdgeschossbodenhöhe auf mind. 1,90 m NHN ist insoweit vertretbar.

Aufgrund des über den Mündungsbereich des Saaler Baches wirksam werdenden BHW ist gleichwohl weiterhin auf die bestehende Überflutungsgefährdung aller Flächen mit einer Höhenlage < 1,90 m hinzuweisen. Die Flächen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet als Flächen, bei deren Bebauung besondere Sicherungsmaßnahmen / Vorkehrungen gegen Naturgewalten erforderlich werden.

4. Sonstige Auswirkungen der 2. Änderung des B-Plans

Die Planänderung hat keine verkehrs- und erschließungstechnischen Auswirkungen. Das verkehrliche Erschließungskonzept und die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit den stadttechnischen Medien bleibt von der Planänderung unberührt.

Hinzuweisen ist jedoch auf das fortgeltende Konzept zur Niederschlagswasserableitung (vgl. S. 12 f. der Planbegründung des Ursprungsplans). Wg. der eingeschränkten Versickerungsfähigkeit des anstehenden Baugrunds ist eine Erfassung von Überschusswasser in einer privaten, grundstücksbezogenen Kanalisation und eine Einleitung in den Graben 36/1 (alt) vorgesehen. Die Einleitung unterliegt der wasserrechtlichen Erlaubnispflicht. Der Verbleib des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet ist gegenüber der unt. Wasserbehörde nachzuweisen.

Die Planänderung erfordert keine neue bzw. veränderte Entscheidung nach § 1a (3) BauGB über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, da keine zusätzlichen oder veränderten Eingriffstatbestände ausgelöst werden und die Festsetzungen des Ursprungsplans gem. § 13a (2) BauGB keiner Ausgleichspflicht unterlagen. Auch unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten sind keine gegenüber der Ursprungsplanung neuen Sachverhalte hinzugetreten, so dass diesbezüglich die Feststellungen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags vom 27.11.12 Gültigkeit behalten, wonach kein Erfordernis für artenschutzrechtliche Vermeidungs- oder Vorsorgemaßnahmen besteht (vgl. Pkt. 6 der Planbegründung zum Ursprungsplan).

Im Änderungsverfahren wies die Naturschutzbehörde auf einen Schutzstatus und Ausnahmeverbehalt bzgl. der Gehölzfläche im nördlichen Plangebiet, betreffend das Baugebiet SO6 hin. Der Schutzstatus wurde nicht geprüft, da die besagte Fläche nicht Gegenstand dieses Änderungsverfahrens ist. Klarzustellen ist jedoch, dass ein etwaiger Schutzstatus nach Erlass des B-Plans im Jahre 2012 entstanden sein kann und insoweit gem. §§ 18 (3), 20 (3) NatSchAG ein Anspruch des Grundstückseigentümers auf Erteilung einer entsprechenden Ausnahmegenehmigung besteht. bz