

## Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Badeweg“ der Gemeinde Breege

Das Plangebiet (1. Änderung und Ergänzung) liegt im zentralen Bereich des Ortes Juliusruh an der Kreuzung von Ringstraße und Badeweg und besteht aus dem bisher nur gering bebauten Grundstück (Flst. 98 bis 100, 102, 103, 107/33, 107/35, 93 (teilw.) der Flur 5, Gemarkung Presenske).

Das Plangebiet (Änderungsbereich) umfasst ca. 2.270 qm. Die Planung erstreckt sich auf einen räumlich kleinen Teilbereich des rechtskräftigen B-Plans Nr 11.

Geändert werden :

- der Geltungsbereich (Erweiterung des Plangebiets um eine rund 140 qm große Teilfläche aus Flst. 93, die die Gemeinde dem Vorhabenträger verkaufen wird),
- die Festsetzung zur Bauweise (abweichende statt offene) sowie eine geringfügige Erweiterung des Baufensters auf dem nunmehr vergrößerten Grundstück (s.o.),
- Korrektur der Festsetzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung (Anpassung an Flächennutzungsplan sowie Umstellung auf die gesetzliche Regelung des § 19(4) BauNVO),
- Anpassung der Festsetzungen zur Grünordnung,
- Erweiterung der Regelungen über die Zulässigkeit von Dachformen.

Angesichts der zumindest im SO2 nicht rechtseindeutigen Höhenfestsetzung werden die First- und Traufhöhe auf der Grundlage der bisher zulässigen Höhen absolut in HN festgesetzt.

Da die Planung der Verbesserung der Bebaubarkeit (Nachverdichtung) im Innenbereich dient und darüber hinaus die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt.

Gegenstand der Planung ist die Errichtung von Wohn- und Appartementshäusern zur Fremdenbeherbergung in zweieinhalbgeschossiger Bauweise an der Ecke Badeweg und Ringstraße. Die Planung ist eine Maßnahme zur Nachverdichtung im Innenbereich und soll eine angemessene (effiziente und dadurch sparsame) Nutzung der Siedlungsflächen ermöglichen.

Es werden weder nationale noch internationale Schutzgebiete beeinträchtigt; eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde aufgestellt.

Im Zuge der Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung sind Stellungnahmen mit inhaltlichen Hinweisen vom Landkreis Rügen und dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft um Umwelt (ehemals StAUN Stralsund) abgegeben worden, welche berücksichtigt wurden.

Breege, den 6.12.2011



Im Auftrag  
Riedel  
Sachbearbeiterin Bauamt